



# भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 133]

नई दिल्ली, बुधवार, अप्रैल 13, 2016/चैत्र 24, 1938

No. 133]

NEW DELHI, WEDNESDAY, APRIL 13, 2016/CHAITRA 24, 1938

## महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

## अधिसूचना

मुंबई. 31 मार्च, 2016

**संख्या: टीएमपी/32/2015-एमओपीटी.**— महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा विभिन्न पत्तन संरचनाओं के पट्टा किरायों के निर्धारण के लिए मरमुगाव पत्तन न्यास (एमओपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव का संलग्न आदेश के अनुसार निपटान करता है।

## महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

(मामला संख्या टीएमपी/32/2015-एमओपीटी)

मरमुगाव पत्तन न्यास

---

आवेदक

कोरम

(i) श्री टी एस बालासुब्रमनियन, सदस्य(वित्त)

(ii) श्री रजत सच्चर, सदस्य (आर्थिक)

## आदेश

(फरवरी, 2016 के 27 वें दिन पारित)

यह मामला विभिन्न पत्तन संरचनाओं का पट्टा किराया निर्धारण के लिए मरमुगाव पत्तन न्यास (एमओपीटी) से प्राप्त 27 अप्रैल, 2015 के प्रस्ताव से संबंधित है। एमओपीटी ने सरकार द्वारा घोषित और 2 जनवरी, 2014 से प्रभावी भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अंतर्गत दायर किया है।

2.1. 27 अप्रैल, 2015 के उपर्युक्त प्रस्ताव में उठाये गए मुख्य मुद्दों का सारांश निम्नवत् है :-

- (i). पत्तन की बहुत सी संरचनाएं हैं, जिनके लिए किराये का निर्धारण करना होगा ताकि इन परिसरों का निर्धारण करना होगा ताकि इन परिसरों को पट्टे पर दिया जा सके। पट्टा किराया निर्धारण की विधि भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के खण्ड 18(क) के अनुसार निर्धारित बाजार मूल्य पर खण्ड (ख) के अनुसार होगी। भूमि का बाजार मूल्य भूमि नीति दिशानिर्देश के खण्ड 18(क) में निर्दिष्ट 5 कारकों के अनुसार निर्धारित की जानी है।

- (iii). (क). गोवा सरकार की अधिसूचना के अनुसार, मरमागोवा के लिए उच्चतम भूमि मूल्य सभी 36 संरचनाओं के लिए 3500 रु/प्रति वर्ग मीटर है।
- (ख). जहां तक दूसरे और तीसरे भूमि मूल्यांकन का संबंध है अर्थात् पोर्ट के आस-पास संगत लेन देन और इसी प्रकार के लेन-देने उच्चतम दर, भूमि का मूल्यांकन सभी 36 पत्तन संरचनाओं के लिए शून्य सूचित किया गया है।
- (ग). अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा भूमि का मूल्यांकन चौथी विधि के अंतर्गत निर्धारित किया है।
- (घ). जहां तक अन्य किसी कारक के अनुसार भूमि के मूल्यांकन की पांचवी विधि का संबंध है, वर्तमान पट्टा किराया, जहां कहीं उपलब्ध है, अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा विचार किया गया है।
- (iv). अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा निर्धारित 36 पत्तन संरचनाओं के लिए मूल्यांकन दर्शाने वाला विवरण **अनुलग्नक - I** के रूप में संलग्न है।
- (v). भूमि नीति दिशानिर्देश परिसरों को भूमि का एक भाग मानते हैं और निर्दिष्ट करते हैं कि किराया नियत बाजार मूल्य के न्यूनतम 6% पर निर्धारित किया जाए। उपरोक्त मूल्यांकन के आधार पर, विभिन्न पत्तन संरचनाओं के लिए मासिक किराया, विशेष दर उगाही और सेवा कर के बिना, भूमि और संरचनाओं का निकाला गया उच्चतम मूल्यांकन के 6% पर ही निकाला गया, जैसाकि भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 अथवा चालू किराया/दरमानों के अनुसार लाइसेंस फीस, जो भी ऊंचा हो, में दिया गया है।
- (vi). एमओपीटी ने विभिन्न पत्तन संरचनाओं का किराया निर्धारित करने के लिए भूमि आबंटन समिति (एलएसी) की 27 मार्च, 2015 को आयोजित बैठक के कार्यवृत्त की एक प्रति भी संलग्न की है। एलएसी में अध्यक्ष, एफएंडसीएओ, मुख्य अभियंता (प्रभारी) और यातायात प्रबंधक शामिल है। एलएसी की बैठक के उक्त कार्यवृत्तों में मुख्य टिप्पणी/संस्तुतियां निम्नवत् हैं:
- (क). भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार, आरक्षित मूल्य, भूमि नीति दिशानिर्देशों के पैरा 18(क) के अनुसार निर्धारित किए जाने वाले पत्तन भूमि के नवीनतम बाजार मूल्य पर नियत किया जाए।
- (ख). मैसर्ज कांति कर्मसेण्ड कं., अनुमोदित भूमि मूल्यांकक ने भूमियों और संरचनाओं का मूल्यांकन किया है।
- (ग). एलएसी ने यह पाया है कि राज्य सरकार "रेडि-रेक्नर" के अनुसार भूमि का मूल्य अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा निकाले गए भूमि मूल्य से कम है। एलएसी ने यह भी नोट किया है कि पत्तन के आस-पास ऐसा कोई समान लेन-देन नहीं हुआ है।
- (घ). एलएसी निष्कर्ष निकाला कि 6% एक समुचित प्रतिफल दर है और तदनुसार आरक्षित मूल्य को मूल्यांकक द्वारा निकाले गए मूल्यांकन अथवा 36 संरचनाओं के लिए दरमानों के अनुसार वर्तमान किराया/लाइसेंस शुल्क जो भी ऊंचा हो के 6% पर नियत करने की संस्तुति करती है।
- (ड.). एलएसी ने यह निर्णय भी लिया कि इस प्रकार निर्धारित किराये में प्रति वर्ष 5% की दर से वृद्धि की जाएगी।

2.2. तदनुसार, एलएसी की संस्तुतियों के आधार पर एमओपीटी ने निम्नलिखित परिसरों के लिए प्रस्तावित पट्टा किराया अनुसूची के साथ पट्टा किराये का प्रस्ताव किया है :

- (i). परिसरों के लिए प्रस्तावित पट्टा किराया अनुसूची जिसे संपदा किरायों की वर्तमान अनुसूची-IV के रूप में अंतर्विष्ट किया जाना है:

क्र.सं.	संपत्ति का विवरण	परिसरों के लिए प्रति माह अथवा उसके एक भाग के रूप में प्रस्तावित पट्टा किराया (रुपये में)
1.	वास्को में रेलवे स्टेशन के निकट वाणिज्यिक भवन	2,01,698.00*
2.	भू-तल आरसीसी निर्मित संरचना भवन जो V1 शैड के नाम से ख्यात, ऑफ मैन्जज ब्रगांजा रोड, मरमुगाव पत्तन न्यास, बैना (एमपीटी), गोवा	1,53,150.00 #
3.	बेसमेंट+भूतल+अपर ग्राउण्ड+प्रथम तल आरसीसी निर्मित संरचना 100 शैय्या अस्पताल भवन, हैडलैण्ड स्थित निकट, कचना शोधन संयंत्र, एमपीटी के लिए सादा, गोवा	2,367,800.00
4.	भू-तल आरसीसी निर्मित संरचना भवन जो V3 शैड के नाम से ख्यात है, ऑफ मैन्जज ब्रगांजा रोड, मरमुगाव पत्तन न्यास, बैना (एमपीटी), गोवा	152,400.00
5.	भू-तल आरसीसी निर्मित संरचना भवन जो V2 शैड के नाम से ख्यात है, ऑफ मैन्जज ब्रगांजा रोड, मरमुगाव पत्तन न्यास,	153,150.00

क्र.सं.	संपत्ति का विवरण	परिसरों के लिए प्रति माह अथवा उसके एक भाग के रूप में प्रस्तावित पट्टा किराया (रुपये में)
	बैना (एमपीटी), गोवा	
6.	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना भवन टी-1 शैड के नाम से ख्यात (ट्रांजिट शैड), बर्थ संख्या 10, सीमा शुल्क सीमा क्षेत्र के भीतर, मरमुगाव पत्तन न्यास, वास्को, गोवा	5,836,650.00
7.	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना भवन टी-2 शैड के नाम से ख्यात (ट्रांजिट शैड), बर्थ संख्या 10, सीमा शुल्क सीमा क्षेत्र के भीतर, मरमुगाव पत्तन न्यास, वास्को, गोवा	381,675.00
8.	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना भवन टी-3 शैड के नाम से ख्यात (ट्रांजिट शैड), बर्थ संख्या 10, सीमा शुल्क सीमा क्षेत्र के भीतर, मरमुगाव पत्तन न्यास, वास्को, गोवा	381,675.00
9.	भूतल+2 ऊपर के तल, जीसीबी के नाम से ख्यात, निकट बर्थ संख्या 11, हार्बर, एमपीटी गोवा	395,100.00
10.	भूतल, बालकोनी सहित, आरसीसी निर्मित संरचना भवन सायनतारा आडिटोरियम, एमपीटी हैडलैण्ड सादा, वास्को, गोवा।	206,240.00
11.	भूतल+ ऊपर के दो तल, भवन पुराने सीएमई कार्यालय भवन के नाम से ख्यात, एमपीटी जेट्टी, गोवा	346,680.00
12.	भूतल+2 ऊपर के तल, आरसीसी निर्मित संरचना भवन स्पोर्ट अकादमी के नाम से ख्यात, एमपीटी बैना, गोवा	296,027.00
13.	भूतल+3+4 या ऊपर तल आंशिक आरसीसी निर्मित संरचना, भवन को पुराना प्रशासनिक भवन नाम से ख्यात, सीमा शुल्क बांड के भीतर, हार्बर, एमपीटी, वास्को।	944,865.00
14.	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना भवन एमपीटी शापिंग काम्प्लैक्स के नाम से ख्यात, हार्बर, एमपीटी, सादा वास्को	122,080.00
15.	तीन भूतल+1 ऊपर तल, आरसीसी निर्मित संरचना वाणिज्यिक-सह-रिहायशी, भवन एमपीटी शापिंग काम्प्लैक्स के नाम से प्रख्यात, हैडलैंड, एमपीटी सादा, वास्को	1,060,900.00
16.	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना भवन पुराना प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र के नाम से ख्यात, एमपीटी हैडलैण्ड, एमपीटी, गोवा	70,380.00
17.	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना, भवन डा. अम्बेडकर व्यावसायिक केन्द्र के नाम से ख्यात, हैडलैंड एमपीटी, गोवा	96,660.00
18.	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना, सीएचएलडी सामुदायिक भवन के नाम से ख्यात, एमपीटी, गोवा	47,520.00
19.	भूतल+2 उपरि तल, आरसीसी निर्मित संरचना, भवन पत्तन प्रयोक्ता भवन के नाम से ख्यात, मेजर बुन्दर, एमपीटी, वास्को, गोवा	82,560.00
20.	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना, "पुरानापावर हाऊस" भवन के नाम से ख्यात, निकट बर्थ नं. 11, हार्बर, मरमुगाव पत्तन न्यास, वास्को, गोवा	110,160.00
21.	भूतल भारवाही संरचना, भवन "सब स्टैण्डर्ड क्वार्टरस" के नाम से ख्यात, दैस्त्रो, एमपीटी, गोवा।	37,725.00
22.	भूतल+1 उपरि तल, आरसीसी निर्मित संरचना, भवन सूचना केन्द्र (एसबीआई-एटीएम) के नाम से ख्यात, हैडलैंड, एमपीटी, गोवा।	8,580.00
23.	भूतल+1 आरसीसी निर्मित संरचना, भवन एचआरडी केन्द्र के नाम से ख्यात, एमपीटी, हैडलैंड, गोवा।	154,200.00
24.	भूतल, भारवाही और तल+1 उपरि तल, आरसीसी निर्मित संरचना कार्यालय क्लब भवन के नाम से ख्यात, निकट मुख्य बस स्टॉप, हैडलैंड एमपीटी, वास्को गोवा।	178,200.00
25.	भूतल पर फ्लैट नं. 191/1/4, भवन ए टाइप क्वार्टर के नाम से ख्यात, हैडलैंड, एमपीटी, गोवा	5,880.00
26.	प्रथम तल पर फ्लैट नं. 205 (2/2), भवन बी टाइप क्वार्टर के नाम से ख्यात, हैडलैंड, एमपीटी, गोवा।	8,540.00
27.	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना भवन टी-4 शैड के नाम से ख्यात (ट्रांजिट शैड), निकट गेट नं0 1, सीमा शुल्क सीमा क्षेत्र के भीतर, मरमुगाव पत्तन न्यास, वास्को, गोवा	517,500.00
28.	भूतल पर फ्लैट नं. 148, भवन "सी" टाइप क्वार्टर, हैडलैंड, एमपीटी, वास्को, गोवा	12,740.00
29.	भूतल पर फ्लैट नं. "ए" भवन "डी" टाइप क्वार्टर, हैडलैंड, एमपीटी, वास्को, गोवा	29,540.00
30.	भूतल + 1 उपरि तल बंगला, विभागाध्यक्ष के लिए, हैडलैंड, वास्को, गोवा।	63,800.00
31.	विकसित भूमि, सीएफएस के उपयोग के लिए प्रस्तावित, जो "मरमुगाव पत्तन न्यास" के स्वामित्व में है, एसी संयंत्र के पास, गणेश बेंजो प्लास्ट टैंक, बोगडा, एमपीटी, गोवा।	1,350,000.00
32.	भूतल+3 उपरि तल, आरसीसी निर्मित संरचना, भवन क्रूज व्यापारिक केन्द्र के नाम से ख्यात (पुराना सीएचएलडी भवन) हार्बर, एमपीटी, वास्को, गोवा।	247,050.00
33.	भूतल, आरसीसी निर्मित संरचना, भवन सिविल अभियांत्रिकी अनुरक्षण स्थल कार्यालय, हैडलैंड, एमपीटी, गोवा।	102,420.00
34.	विद्यमान पुरानी संरचना के साथ जो "पुराना एमपीटी हस्पताल भवन" के नाम से ख्यात, संजीवनी अस्पताल और आनंद स्क्वायर भवन के पीछे बैना, एमपीटी, गोवा	833,175.00

क्र.सं.	संपत्ति का विवरण	परिसरों के लिए प्रति माह अथवा उसके एक भाग के रूप में प्रस्तावित पट्टा किराया (रुपये में)
35.	विद्यमान पुरानी संरचना के साथ भूमि, जो पुराना पैलेस होटल भवन के नाम से ख्यात है, सीमा शुल्क बांड क्षेत्र, हार्बर, एमपीटी, गोवा।	1,10,350.00
36.	विद्यमान भवन के साथ विकसित भूमि, एमपीटी संस्थान के नाम से ख्याल, स्वतंत्र पथ के साथ, बैंक ऑफ बड़ौदा के पास, एमपीटी, वास्को, गोवा	814,710.00
37.	स्टिल्ट + 6 उपरि तल, आरसीसी निर्मित संरचना, भवन “आईओसीएल/पत्तन प्रयोक्ता भवन” के नाम से ख्याल, सीमा शुल्क बांड क्षेत्र, हार्बर, एमपीटी, वास्को, गोवा	231,413.00

\*जहां तक उपर्युक्त क्रम संख्या 1 का संबंध है, एमओपीटी ने अलग से प्रस्ताव रखा था जिसे इस प्राधिकरण द्वारा 10 जून, 2015 के आदेश संख्या टीएमपी/57/2014-एमओपीटी के द्वारा पहले ही अनुमोदित कर दिया गया था। अतः वर्तमान प्रस्ताव 36 संरचनाओं के अनुमोदन के लिए है अर्थात् क्रमांक 2 से 37 तक।

# सारणी के क्रम संख्या 2 की संरचनाके बारे में मूल्यांकन रिपोर्ट में से एक नमूना परिकलन, नीचे दिया जा रहा है।

#### मूल्यांकन

मूल्यांकन के प्रयोजन से नीचे दिये गए कारकों पर विचार किया गया।

- क. सँस्थिति और अग्रभाग में सड़क
- ख. संरचना की वर्तमान वास्तविक स्थिति
- ग. आस-पास के अधिवासी
- घ. विषयक संपत्ति का वर्तमान उपयोग
- ड.. यूनिट परिचालन में/ गैर-परिचालन में है।
- च. सिविक सुविधाओं की निकटता
- छ. क्वालिटी और पहुंच।

निर्मित क्षेत्र की आधार दर 90,000 रु. प्रति वर्ग मीटर को ध्यान में रखते हुए, उपर्युक्त प्रभावकारी कारकों को उपयुक्त प्रीमियम/छूट पर विचार किया गया ताकि विषयक संपत्ति के लिए एफएसआई दर निकाली जा सके।

प्रभावकारी कारक		प्रीमियम/छूट
सँस्थिति और मुख्य मार्ग अग्रभाग	:	10%
वर्तमान अवसंरचना सड़क, रेल, समुद्र और हवाई	:	5%
निर्मित क्षेत्र का परिणाम	:	-35%
संरचना/परिसर का अनुरक्षण	:	-33%
वर्तमान उपयोग (भाँडागार)	:	-30%
योग	:	-83%
एफएसआई की आधार दर (रु/वर्ग फुट)	:	90,000
छूट	:	-83%
समंजित दर (रु./वर्ग मीटर)	:	15,300
मान लें	:	15,000

अतः उपर्युक्त सभी कारकों को ध्यान में, रखते हुए, स्थान, निर्माण की किस्म, प्रयुक्त भवन सामग्री की विशिष्टता, तथा आस-पास में पूछताछ करके इन सब पर सुविचार करने के पश्चात निर्मित क्षेत्र की 15,000/- रु. प्रति वर्ग मीटर की दर, मूल्यांकन की तारीख को, उपयुक्त समझी जाती है।

इस प्रकार V। शैड का यौगिक दर होगी :

2042 x ₹.15,000 = ₹.3,06,30,000/-



शेड VI की निर्माण लागत होगी :

$$2042 \times ₹.1500 = ₹.30,63,000/-$$

इस प्रकार, उपर्युक्त सभी कारकों पर विचार करते हुए मूल्यांकन की राय है कि उक्त संपत्ति का मूल्यांकन की तारीख को यानी 4 नवम्बर, 2014 पुनर्नियोजन मूल्य ₹.3,06,30,000/- (रुपये तीन करोड़ छह लाख तीस हजार मात्र) है।

₹.30,63,000/- रु. पर 6% लागू करते हुए, उक्त संरचना का पट्टा किराया ₹.18,37,800/- रु. प्रतिवर्ष निकलता है। प्रति माह में परिवर्तित करने पर यह, ₹.153,150/- रु. प्रति माह (₹.18,37,800/-/ 12 माह) बैठता है।

(ii). एलएसी की संस्तुतियों के आधार पर, एमओपीटी ने, उक्त परिसर के लिए प्रस्तावित पट्टे किराये को 5% प्रति वर्ष बढ़ाना प्रस्तावित किया है। इस संदर्भ में पत्तन भूमि के लिए पट्टा किराया का अनुमोदन करते समय 2 मई, 2012 के आदेश संख्या टीएमपी/8/2012-एमओपीटी में निर्धारित नोट 5 को संशोधित करना प्रस्तावित है। उक्त आदेश में निर्धारित विद्यमान नोट की तुलना में प्रस्तावितनोट नीचे दिए जा रहे हैं :

(क). वास्को स्थित रेलवे स्टेशन के निकट वाणिज्यिक भवन के लिए पट्टा किराया के निर्धारण से संबंधित 10 जून, 2015 के आदेश संख्या टीएमपी/57/2014-एमओपीटी के द्वारा अनुमोदित संपदा किराये में वर्तमान संशोधित नोट 5 इस प्रकार है :

“5. दरमान में दी गई दरों में I, II और III में भूमि के लिए 2% वार्षिक और दरमान के कार्यान्वयन की प्रभावी तारीख से प्रत्येक वर्ष की समाप्ति के लिए IV पर परिसर के लिए पट्टा किरायों में 5 प्रतिशत तक वार्षिक वृद्धि स्वतः ही हो जाएगी और वर्धित दरें संबद्ध वर्ष के लिए प्रचलित अनुसूचित किराये के रूप में सुविचारित की जाएंगी। ऐसी निर्धारित दर निकटतम रूप में पूर्णांकित की गई है।”

(ख). एमओपीटी ने अब वर्तमान नोट 5 के संशोधन का प्रस्ताव निम्नवत् किया है :

“5. दरमान में दी गई दरों में I, II और III में भूमि के लिए 2% वार्षिक और दरमान के कार्यान्वयन की प्रभावी तारीख से प्रत्येक वर्ष की समाप्ति के लिए IV पर परिसर के लिए पट्टा किरायों में 5 प्रतिशत तक वार्षिक वृद्धि स्वतः ही हो जाएगी और वर्धित दरें संबद्ध वर्ष के लिए प्रचलित अनुसूचित किराये के रूप में सुविचारित की जाएंगी। ऐसी निर्धारित दर निकटतम रूप में पूर्णांकित की गई है।”

[पत्तन द्वारा अब प्रस्तावित नोट वहीं है जो जून, 2015 के आदेश में है। ऐसा प्रतीत होता है कि एमओपीटी ने उन तथ्यों पर विचार नहीं किया जिनके कारण 10 जून, 2015 के आदेश में संशोधित नोट का अनुमोदन किया गया था।]

2.3. पट्टा किराया एमओपीटी द्वारा राजपत्र में आदेश की अधिसूचना की तारीख से 30 दिन के बाद कार्यान्वित करने का प्रस्ताव है।

2.4. एमओपीटी ने बताया है कि न्यासी बोर्ड ने 8 अप्रैल, 2015 के संकल्प संख्या 99 में प्रस्तावित पट्टा किराया अनुमोदित किया है।

2.5. इस पृष्ठ भूमि में, एमओपीटी ने भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के अनुसार निकाले गए उच्चतम मूल्यांकन के 6% पर अथवा दरमानों के अनुसार वर्तमान किराया/लाइसेंस शुल्क, जो भी अधिक हो, उगाही की विशेष दर को छोड़कर, 36 पत्तन संरचनाओं के लिए प्रस्तावित पट्टा किराया अनुमोदित करने का अनुरोध किया है।

3.1. यह देखा गया कि एमओपीटी ने अपने प्रस्ताव के साथ प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों/लाइसेंसधारियों की सूची नहीं भेजी है। प्रस्ताव दायर करते समय जमा कराये जाने वाले दस्तावेजों की जांच सूची के अनुसार जमा कराये जाने होते हैं जिसे हमारे 12 सितम्बर, 2014 के पत्र के द्वारा एमओपीटी सहित सभी महापत्तन न्यासों को भेजा गया था। हमारे अनुरोध पर एमओपीटी ने अपने 2 जून, 2015 के ई-मेल द्वारा प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों/लाइसेंसधारियों की सूची भेजी जिनसे उनके प्रस्ताव पर परामर्श किया जा सकता है।

3.2. यद्यपि एमओपीटी ने कारकों में से एक (अर्थात् अन्य कोई कारक) के अनुसार वर्तमान दर को दर्शाता है, वर्तमान पट्टा किराया और प्रस्तावित पट्टा किराया दर्शाने वाली सारणी निर्धारित फार्म I के क्रमांक 2 की फार्मेट में दायर नहीं की गई है। इसके अतिरिक्त, दस्तावेजों की जांच सूची के अनुसार फार्म 2क और 2ख भी प्रस्तुत नहीं किये हैं। हमारे 5 जून, 2015 के पत्र के द्वारा प्रस्ताव की पावती देते समय एमओपीटी से वर्तमान और प्रस्तावित दरमानों की तुलनात्मक स्थिति, फार्म I, 2क और 2ख भेजने का अनुरोध किया गया था। एमओपीटी को यह भी अनुरोध किया गया था कि वह साथ ही साथ इन्हें प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों/पट्टाधारियों को भी उन पर 15 जून 2015 तक अपनी टिप्पणियां भेजने के अनुरोध के साथ भेजे।

4. इसी बीच, निर्धारित परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार, एमओपीटी के 27 अप्रैल, 2015 के प्रस्ताव को उसके सभी अनुलग्नकों के साथ हमारे 5 जून, 2015 के पत्र के द्वारा, सभी प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों/ पट्टाधारियों से प्राप्त टिप्पणियों को फीडबैक सूचना के रूप में एमओपीटी को भेजा गया। एमओपीटी ने अपने 3 जुलाई, 2015 के पत्र के द्वारा प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों/ पट्टाधारियों की टिप्पणियों पर अपनी टिप्पणियां दी।

5.1. हमारे 5 जून, 2015 के पत्र के उत्तर में एमओपीटी ने 23 जुलाई, 2015 के ई-मेल के द्वारा फार्म 1 संपदा कार्यकलाप संबंधी ब्यौरा, फार्म 2क- संपदा कार्यकलापक के लिए लागत विवरण, और फार्म 2ख-संपदा कार्यकलाप के लिए नियोजित पूंजी, विधिवत् भरकर भेजे।

5.2. उक्त पत्र में एमओपीटी ने बताया है कि 27 अप्रैल, 2015 के अपने प्रस्ताव में, पत्तन ने संरचना के पूरे क्षेत्र के लिए दर का प्रस्ताव प्रति माह या उसके एक भाग के आधार पर प्रस्तावित किया था। तथापि, यह अवलोकन किया गया है कि पत्तन ने अब प्रति वर्ग मीटर प्रति माह या उसके एक भाग के आधार दर की उगाही का प्रस्ताव किया है।

5.3. इसके अतिरिक्त, पत्तन ने यह बताया है कि उसके 27 अप्रैल, 2015 के क्रमांक 18 और 34 (अर्थात क्रमांक 19 -भूतल + 2 उपरि तलन आरसीसी निर्मित संरचना, पत्तन प्रयोक्ता भवन के नाम से ख्यात, कस्टम क्षेत्र के भीतर, मेजर बंदर, वास्को और 35-और विद्यमान पुरानी संरचना के साथ, "ओल्ड पैलेस होटल भवन" के नाम से ख्यात, सीमा शुल्क क्षेत्र के भीतर, हार्बर एमओपीटी के 27 अप्रैल, 2015 के प्रस्ताव में क्रमशः 160/- रु. और 50/- रु. प्रति वर्ग मीटर प्रति माह अथवा उसके एक भाग के लिए दरें प्रस्तावित थीं। तथापि, प्रस्ताव तैयार करते समय, पत्तन द्वारा गलती से वर्तमान पट्टा किराये पर ध्यान नहीं दिया गया। इसलिए, इसने इन दोनों संरचनाओं के लिए दरों का क्रमशः 367/- रु और 100/- रु प्रति वर्ग मीटर प्रति माह अथवा उसके एक भाग के लिए दर को संशोधित करने का प्रस्ताव रखा है, जो पट्टा धारकों द्वारा दिया जा रहा वर्तमान पट्टा किराये को दर्शाता है।

(नोट: अप्रैल, 2015 के प्रस्ताव में, एमओपीटी ने परिसरों पर दर को प्रस्ताव रखा था न कि प्रति वर्ग मीटर आधार पर, प्रस्ताव का अनुलग्नक 2- अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा संरचनाओं के मूल्यांकन का पट्टा किराया प्रति वर्ग मीटर और प्रति माह दोनों आधार पर दर्शाता है)

5.4. एमओपीटी ने दरमानों के संशोधित प्रस्ताव भेजे हैं। एमओपीटी द्वारा क्रमांक 18 (अर्थात पत्तन प्रयोक्ता भवन) और 34 (ओल्ड पैलेस होटल भवन) पहले प्रस्तावित पट्टा किराया में संशोधन करते हुए प्रति वर्ग मीटर/प्रति माह अथवा उसके एक भाग के आधार पर प्रस्तावित संशोधित पट्टा किराया, को नीचे सारणीबद्ध किया जाता है:

क्र.सं.	विवरण	प्रस्तावित पट्टा किराया प्रति वर्ग मीटर, प्रति माह अथवा उसके एक भाग के लिए (रुपये में)
1.	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना भवन जो V1 शैड के नाम से ख्यात है, ऑफ मैन्जज ब्रगांजा रोड, मरमुगाव पत्तन न्यास, बैना (एमपीटी), गोवा	75.00
2.	बेसमेंट+भूतल+अपर ग्राउण्ड+प्रथम तल आरसीसी निर्मित संरचना 100 शैड्या अस्पताल भवन, हैडलैण्ड स्थित निकट, कचना शोधन संयंत्र, एमपीटी के लिए सादा, गोवा	200.00
3.	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना भवन जो V3 शैड के नाम से ख्यात है, ऑफ मैन्जज ब्रगांजा रोड, मरमुगाव पत्तन न्यास, बैना (एमपीटी), गोवा	75.00
4.	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना भवन जो V2 शैड के नाम से ख्यात है, ऑफ मैन्जज ब्रगांजा रोड, मरमुगाव पत्तन न्यास, बैना (एमपीटी), गोवा	75.00
5.	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना भवन टी-1 शैड के नाम से ख्यात (ट्रांजिट शैड), बर्थ संख्या 10, सीमा शुल्क सीमा क्षेत्र के भीतर, मरमुगाव पत्तन न्यास, वास्को, गोवा	75.00
6.	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना भवन टी-2 शैड के नाम से ख्यात (ट्रांजिट शैड), बर्थ संख्या 10, सीमा शुल्क सीमा क्षेत्र के भीतर, मरमुगाव पत्तन न्यास, वास्को, गोवा	75.00
7.	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना भवन टी-3 शैड के नाम से ख्यात (ट्रांजिट शैड), बर्थ संख्या 10, सीमा शुल्क सीमा क्षेत्र के भीतर, मरमुगाव पत्तन न्यास, वास्को, गोवा	75.00
8.	भूतल+2 ऊपर के तल, जीसीबी के नाम से ख्यात, निकट बर्थ संख्या 11, हार्बर, एमपीटी गोवा	180.00
9.	भूतल, बालकोनी सहित, आरसीसी निर्मित संरचना भवन सायनतारा आडिटोरियम, एमपीटी हैडलैण्ड सादा, वास्को, गोवा।	160.00
10.	भूतल+ ऊपर के दो तल, भवन पुराने सीएमई कार्यालय भवन के नाम से ख्यात, एमपीटी जेट्टी, गोवा	180.00
11.	भूतल+2 ऊपर के तल, आरसीसी निर्मित संरचना भवन स्पोर्ट अकादमी के नाम से ख्यात, एमपीटी बैना, गोवा	275.63
12.	भूतल+3+4 या ऊपरि तल आंशिक आरसीसी निर्मित संरचना, भवन को पुराना प्रशासनिक भवन नाम से ख्यात, सीमा शुल्क बांड के भीतर, हार्बर, एमपीटी, वास्को।	202.50
13.	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना भवन एमपीटी शापिंग काम्प्लेक्स के नाम से ख्यात, हार्बर, एमपीटी, सादा वास्को	140.00

क्र.सं.	विवरण	प्रस्तावित पट्टा किराया प्रति वर्ग मीटर, प्रति माह अथवा उसके एक भाग के लिए (रुपये में)
14.	तीन भूतल+1 ऊपर तल, आरसीसी निर्मित संरचना वाणिज्यिक-सह-रिहायशी, भवन एमपीटी शॉपिंग काम्प्लेक्स के नाम से प्रख्यात, हैडलैंड, एमपीटी सादा, वास्को	485.76
15.	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना भवन पुराना प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र के नाम से ख्यात, एमपीटी हैडलैंड, एमपीटी, गोवा	180.00
16.	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना, भवन डा. अम्बेडकर व्यावसायिक केन्द्र के नाम से ख्यात, हैडलैंड एमपीटी, गोवा	180.00
17.	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना, सीएचएलडी सामुदायिक भवन के नाम से ख्यात, एमपीटी, गोवा	180.00
18.	भूतल+2 उपरि तल, आरसीसी निर्मित संरचना, भवन पत्तन प्रयोक्ता भवन के नाम से ख्यात, मेजर बुन्दर, एमपीटी, वास्को, गोवा	367.00
19.	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना, "पुरानापावर हाऊस" भवन के नाम से ख्यात, निकट वर्थ नं. 11, हार्बर, मरमुगाव पत्तन न्यास, वास्को, गोवा	135.00
20.	भूतल भारवाही संरचना, भवन "सब स्टैण्डर्ड क्वार्टरस" के नाम से ख्यात, दैस्त्रो, एमपीटी, गोवा।	75.00
21.	भूतल+1 उपरि तल, आरसीसी निर्मित संरचना, भवन सूचना केन्द्र (एसबीआई-एटीएम) के नाम से ख्यात, हैडलैंड, एमपीटी, गोवा।	390.00
22.	भूतल+1 आरसीसी निर्मित संरचना, भवन एचआरडी केन्द्र के नाम से ख्यात, एमपीटी, हैडलैंड, गोवा।	300.00
23.	भूतल, भारवाही और तल+1 उपरि तल, आरआरसी निर्मित संरचना कार्यालय क्लब भवन के नाम से ख्यात, निकट मुख्य बस स्टाप, हैडलैंड एमपीटी, वास्को गोवा।	225.00
24.	भूतल पर फ्लैट नं. 191/1/4, भवन ए टाइप क्वार्टर के नाम से ख्यात, हैडलैंड, एमपीटी, गोवा	140.00
25.	प्रथम तल पर फ्लैट नं. 205 (2/2), भवन बी टाइप क्वार्टर के नाम से ख्यात, हैडलैंड, एमपीटी, गोवा।	140.00
26.	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना भवन टी-4 शैड के नाम से ख्यात (ट्रांजिट शैड), निकट गेट नं 0 1, सीमा शुल्क सीमा क्षेत्र के भीतर, मरमुगाव पत्तन न्यास, वास्को, गोवा	75.00
27.	भूतल पर फ्लैट नं. 148, भवन "सी" टाइप क्वार्टर, हैडलैंड, एमपीटी, वास्को, गोवा	140.00
28.	भूतल पर फ्लैट नं. "ए" भवन "डी" टाइप क्वार्टर, हैडलैंड, एमपीटी, वास्को, गोवा	140.00
29.	भूतल+1 उपरि तल बंगला, विभागाध्यक्ष के लिए, हैडलैंड, वास्को, गोवा।	275.00
30.	विकसित भूमि, सीएफएस के उपयोग के लिए प्रस्तावित, जो "मुरमोगाव पत्तन न्यास" के स्वामित्व में है, एसी संयंत्र के पास, गणेश बेंजो प्लास्ट टैंक, बोगडा, एमपीटी, गोवा।	67.50
31.	भूतल+3 उपरि तल, आरसीसी निर्मित संरचना, भवन क्रूज व्यापारिक केन्द्र के नाम से ख्यात (पुराना सीएचएलडी भवन) हार्बर, एमपीटी, वास्को, गोवा।	202.50
32.	भूतल, आरसीसी निर्मित संरचना, भवन सिविल अभियांत्रिकी अनुरक्षण स्थल कार्यालय, हैडलैंड, एमपीटी, गोवा।	180.00
33.	विद्यमान पुरानी संरचना के साथ जो "पुराना एमपीटी हस्पताल भवन" के नाम से ख्यात, संजीवनी अस्पताल और आनंद स्क्वायर भवन के पीछे बैना, एमपीटी, गोवा	75.00
34.	विद्यमान पुरानी संरचना के साथ भूमि, जो पुराना पैलेस होटल भवन के नाम से ख्यात है, सीमा शुल्क बांड क्षेत्र, हार्बर, एमपीटी, गोवा।	100.00
35.	विद्यमान भवन के साथ विकसित भूमि, एमपीटी संस्थान के नाम से ख्यात, स्वतंत्र पथ के साथ, बैंक ऑफ बड़ौदा के पास, एमपीटी, वास्को, गोवा	1,158.90
36.	स्टिल्ट+6 उपरि तल, आरसीसी निर्मित संरचना, भवन "आईओसीएल/ पत्तन प्रयोक्ता भवन" के नाम से ख्यात, सीमा शुल्क बांड क्षेत्र, हार्बर, एमपीटी, वास्को, गोवा	247.50

एमओपीटी द्वारा पहले प्रस्तावित नोट 5 का संशोधन बिना किसी आशोधन के यथावत रखा है।

5.5. सलाह के बावजूद, एमओपीटी ने अपने 23 जुलाई 2015 के ईमेल फार्म 1, 2क और 2ख तथा वर्तमान पट्टा किराया और प्रस्तावित पट्टा किराया में तुलना को प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों/पट्टाधारियों को नहीं भेजे हैं।

5.6. बाद में, उपर्युक्त सभी दस्तावेज और एमओपीटी के संशोधित प्रस्तावित दरमान एमओपीटी द्वारा अपने 23 जुलाई, 2015 के ईमेल द्वारा भेजे गए और हमारे द्वारा सभी प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों/ पट्टाधारियों को हमारे 28 जुलाई, 2015 के पत्र के द्वारा परिचालित किये गए और उन्हें अपनी टिप्पणियां तीन दिन के भीतर भेजने का समय दिया गया।

5.7. पत्तन संरचनाओं का वर्तमान पट्टा किराया (जहां कहीं पत्तन द्वारा दर्शाया गया है) और प्रस्तावित पट्टा किराया की तुलनात्मक स्थिति और वर्तमान पट्टा किराये पर पट्टा किराये में प्रस्तावित प्रतिशत वृद्धि नीचे सारणीबद्ध की गई है:

क्र. सं.	संपत्ति का विवरण	निर्मित क्षेत्र वर्ग मीटर में	वर्तमान किराया/ दरमान प्रति वर्ष, जैसा एमओपीटी द्वारा दर्शाया गया है, जहां कहीं संरचना किराये पर दी गई है।	प्रस्तावित पट्टा किराया के साथ वर्तमान पट्टा किराया का तुलना के लिए प्रति वर्ग मीटर प्रति माह में परिवर्तित [(कालम सं.3)/12 माह]	संशोधित प्रस्तावित पट्टा किराया प्रति वर्ग मीटर प्रति माह (रु. में)	वर्तमान पट्टा किराये में प्रतिशत वृद्धि (कालम सं. 6 - कालम सं. 5/ कालम सं. 5)* 100
1	2	3	4	5	6	7
1	भू-तल आरसीसी निर्मित संरचना भवन जो V1 शैड के नाम से ख्यात है, ऑफ मैन्जज ब्रगांजा रोड, मरमुगाव पत्तन न्यास, बैना (एमपीटी), गोवा	2042	13,05,276	53.27	75	40.79%
2	बेसमेंट+भूतल+अपर ग्राउण्ड+प्रथम तल आरसीसी निर्मित संरचना 100 शैय्या अस्पताल भवन, हैडलैण्ड स्थित निकट, कचना शोधन संयंत्र, एमपीटी के लिए सादा, गोवा	11839	-	-	200	-
3	भू-तल आरसीसी निर्मित संरचना भवन जो V3 शैड के नाम से ख्यात है, ऑफ मैन्जज ब्रगांजा रोड, मरमुगाव पत्तन न्यास, बैना (एमपीटी), गोवा	2032	12,98,909	53.27	75	40.79%
4	भू-तल आरसीसी निर्मित संरचना भवन जो V2 शैड के नाम से ख्यात है, ऑफ मैन्जज ब्रगांजा रोड, मरमुगाव पत्तन न्यास, बैना (एमपीटी), गोवा	2042	13,05,276	53.27	75	40.79%
5	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना भवन टी-1 शैड के नाम से ख्यात (ट्रांजिट शैड), बर्थ संख्या 10, सीमा-शुल्क सीमा क्षेत्र के भीतर, मरमुगाव पत्तन न्यास, वास्को, गोवा	77822	4,95,55,918	53.07	75	41.32%
6	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना भवन टी-2 शैड के नाम से ख्यात (ट्रांजिट शैड), बर्थ संख्या 10, सीमा-शुल्क सीमा क्षेत्र के भीतर, मरमुगाव पत्तन न्यास, वास्को, गोवा	5089	32,40,905	53.07	75	41.32%
7	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना भवन टी-3 शैड के नाम से ख्यात (ट्रांजिट शैड), बर्थ संख्या 10, सीमा-शुल्क सीमा क्षेत्र के भीतर, मरमुगाव पत्तन न्यास, वास्को, गोवा	5089	32,40,905	53.07	75	41.32%
8	भूतल+2 ऊपर के तल, जीसीबी के नाम से ख्यात, निकट बर्थ संख्या 11, हार्बर, एमपीटी गोवा	2195	32,52,463	123.48	180	45.77%
9	भूतल, बालकोनी सहित, आरसीसी निर्मित संरचना भवन सायनतारा आडिटोरियम, एमपीटी हैडलैण्ड सादा, वास्को, गोवा।	1289	-	-	160	-
10	भूतल+ ऊपर के दो तल, भवन पुराने सीएमई कार्यालय भवन के नाम से ख्याल, एमपीटी जेट्टी, गोवा	1926	-	-	180	-
11	भूतल+2 ऊपर के तल, आरसीसी निर्मित संरचना भवन स्पोर्ट्स अकादमी के नाम से ख्यात, एमपीटी बैना, गोवा	1074	35,52,319	275.63	275.63	-
12	भूतल+3+4 या ऊपर तल आंशिक आरसीसी निर्मित संरचना, भवन को पुराना प्रशासनिक भवन नाम से ख्याल, सीमा-शुल्क बांड के भीतर, हार्बर, एमपीटी, वास्को।	4666	73,46,150	131.2	292.5	54.34%

क्र. सं.	संपत्ति का विवरण	निर्मित क्षेत्र वर्ग मीटर में	वर्तमान किराया/ दरमान प्रति वर्ष, जैसा एमओपीटी द्वारा दर्शाया गया है, जहां कहीं संरचना किराये पर दी गई है।	प्रस्तावित पट्टा किराया के साथ वर्तमान पट्टा किराया का तुलना के लिए प्रति वर्ग मीटर प्रति माह में परिवर्तित [(कालम सं.4/कालम सं.3)/12 माह]	संशोधित प्रस्तावित पट्टा किराया प्रति वर्ग मीटर प्रति माह (रु. में)	वर्तमान पट्टा किराये में प्रतिशत वृद्धि (कालम सं. 6 - कालम सं. 5/ कालम सं. 5)* 100
13	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना भवन एमपीटी शापिंग काम्प्लेक्स के नाम से ख्यात, हार्बर, एमपीटी, सादा वास्को	872	-	-	140	-
14	तीन भूतल+1 ऊपर तल, आरसीसी निर्मित संरचना वाणिज्यिक-सह-रिहायशी, भवन एमपीटी शापिंग काम्प्लेक्स के नाम से प्रख्यात, हैडलैंड, एमपीटी सादा, वास्को	2184	1,27,30,798	485.76	485.76	-
15	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना भवन पुराना प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र के नाम से ख्यात, एमपीटी हैडलैंड, एमपीटी, गोवा	391	-	-	180	-
16	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना, भवन डा. अम्बेडकर व्यावसायिक केन्द्र के नाम से ख्यात, हैडलैंड एमपीटी, गोवा	537	-	-	180	-
17	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना, सीएचएलडी सामुदायिक भवन के नाम से ख्यात, एमपीटी, गोवा	264	-	-	180	-
18	भूतल+2 उपरि तल, आरसीसी निर्मित संरचना, भवन पत्तन प्रयोक्ता भवन के नाम से ख्यात, मेजर बुन्दर, एमपीटी, वास्को, गोवा	516	-	367	367	-
19	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना, "पुरानापावर हाऊस" भवन के नाम से ख्यात. निकट वर्थ नं. 11, हार्बर, मरमुगाव पत्तन न्यास, वासको, गोवा	816	6,52,049	66.59	135	102.73%
20	भूतल भारवाही संरचना, भवन "सब स्टैण्डर्ड क्वार्टरस" के नाम से ख्याल, दैस्त्रो, एमपीटी, गोवा।	503	-	-	75	-
21	भूतल+1 उपरि तल, आरसीसी निर्मित संरचना, भवन सूचना केन्द्र (एसबीआई-एटीएम) ने नाम से ख्यात, हैडलैंड, एमपीटी, गोवा।	22	96,632	366.03	390	6.55%
22	भूतल+1 आरसीसी निर्मित संरचना, भवन एचआरडी केन्द्र के नाम से ख्यात, एमपीटी, हैडलैंड, गोवा।	514	-	-	300	-
23	भूतल, भारवाही और तल+1 उपरि तल, आरआरसी निर्मित संरचना कार्यालय क्लब भवन के नाम से ख्यात, निकट मुख्य बस स्टाप, हैडलैंड एमपीटी, वास्को गोवा।	792	-	-	225	-
24	भूतल पर फ्लैट नं. 191/1/4, भवन ए टाइप क्वार्टर के नाम से ख्यात, हैडलैंड, एमपीटी, गोवा	42	-	-	140	-
25	प्रथम तल पर फ्लैट नं. 205 (2/2), भवन बी टाइप क्वार्टर के नाम से ख्याल, हैडलैंड, एमपीटी, गोवा।	61	-	-	140	-
26	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना भवन टी-4 शैड के नाम से ख्यात (ट्रांजिट शैड), निकट गेट नं0 1, सीमा-शुल्क सीमा क्षेत्र के भीतर, मरमुगाव पत्तन न्यास, वास्को, गोवा	6900	43,93,368	53.06	75	41.35%
27	भूतल पर फ्लैट नं. 148, भवन "सी" टाइप क्वार्टर, हैडलैंड, एमपीटी, वास्को, गोवा	91	-	-	140	-
28	भूतल पर फ्लैट नं. "ए" भवन "डी" टाइप क्वार्टर, हैडलैंड, एमपीटी, वास्को, गोवा	211	-	-	140	-

क्र. सं.	संपत्ति का विवरण	निर्मित क्षेत्र वर्ग मीटर में	वर्तमान किराया/ दरमान प्रति वर्ष, जैसा एमओपीटी द्वारा दर्शाया गया है, जहां कहीं संरचना किराये पर दी गई है।	प्रस्तावित पट्टा किराया के साथ वर्तमान पट्टा किराया का तुलना के लिए प्रति वर्ग मीटर प्रति माह में परिवर्तित [(कालम सं.4/कालम सं.3)/12 माह]	संशोधित प्रस्तावित पट्टा किराया प्रति वर्ग मीटर प्रति माह (रु. में)	वर्तमान पट्टा किराये में प्रतिशत वृद्धि (कालम सं. 6 – कालम सं. 5/ कालम सं. 5)* 100
29	भूतल + 1 उपरि तल बंगला, विभागाध्यक्ष के लिए, हैडलैंड, वास्को, गोवा।	232	-	-	275	-
30	विकसित भूमि, सीएफएस के उपयोग के लिए प्रस्तावित, जो “मरमुगाव पत्तन न्यास” के स्वामित्व में है, एसी संयंत्र के पास, गणेश बेंजो प्लास्ट टैंक, बोगडा, एमपीटी, गोवा।	20000	-	-	67.5	-
31	भूतल+3 उपरि तल, आरसीसी निर्मित संरचना, भवन क्रूज व्यापारिक केन्द्र के नाम से ख्यात (पुराना सीएचएलडी भवन) हार्बर, एमपीटी, वास्को, गोवा।	1220	24,90,557	170.12	202.5	19.03%
32	भूतल, आरसीसी निर्मित संरचना, भवन सिविल अभियांत्रिकी अनुरक्षण स्थल कार्यालय, हैडलैंड, एमपीटी, गोवा।	569	-	-	180	-
33	विद्यमान पुरानी संरचना के साथ जो “पुराना एमपीटी हस्पताल भवन” के नाम से ख्यात, संजीवनी अस्पताल और आनंद स्ववायर भवन के पीछे बैना, एमपीटी, गोवा	11109	-	-	75	-
34	विद्यमान पुरानी संरचना के साथ भूमि, जो पुराना पैलेस होटल भवन के नाम से ख्यात है, सीमा-शुल्क बांड क्षेत्र, हार्बर, एमपीटी, गोवा।	2207	-	100	100	-
35	विद्यमान भवन के साथ विकसित भूमि, एमपीटी संस्थान के नाम से ख्याल, स्वतंत्र पथ के साथ, बैंक ऑफ बड़ौदा के पास, एमपीटी, वास्को, गोवा	703	-	-	1158.9	-
36	स्टिल्ट+6 उपरि तल, आरसीसी निर्मित संरचना, भवन “आईओसीएल/ पत्तन प्रयोक्ता भवन” के नाम से ख्याल, सीमा शुल्क बांड क्षेत्र, हार्बर, एमपीटी, वास्को, गोवा	935	-	-	247.5	-

नोट : एमओपीटी द्वारा कालम नं. 4 में दिया गया पट्टा किराया पत्तन द्वारा वर्तमान में किराये पर दी गई संरचना के संदर्भ में है।

6. प्रस्ताव की आरंभिक संवीक्षा के आधार पर, एमओपीटी को हमारे 31 जुलाई, 2015 के पत्र के द्वारा अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरण देने का अनुरोध किया गया था। एमओपीटी ने संयुक्त सुनवाई के पश्चात, अपने 11 सितम्बर, 2015 के पत्र के द्वारा, हमारे द्वारा मांगी गई अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरण पर अपना उत्तर भेजा। हमारे द्वारा मांगे गए स्पष्टीकरण/अतिरिक्त सूचना और एमओपीटी के उत्तर का सारांश बाद में पैराओं में दिया गया है।

7. मामले में संयुक्त सुनवाई, एमओपीटी परिसर में, 29 जुलाई, 2015 को हुई। एमओपीटी ने अपने प्रस्ताव का संक्षिप्त प्रस्तुतिकरण दिया। संयुक्त सुनवाई में, एमओपीटी और संबंधित प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों/पट्टाधारियों द्वारा अपने निवेदन रखे।

8.1. जैसा संयुक्त सुनवाई में निर्णय लिया गया था, एमओपीटी को हमारे 6 अगस्त, 2015 के पत्र और बाद में 10 सितम्बर, 2015 के अनुस्मारक द्वारा निम्नलिखित मुद्दों पर कार्रवाई आरंभ करने का अनुरोध किया गया:

- (i). जैसा संयुक्त सुनवाई में स्वीकार किया गया, मरमुगाव शिप एजेंट्स एसोसिएशन (एमएसएसए) ने एमओपीटी को संबोधित और इस प्राधिकरण को प्रतिलिपि पृष्ठांकित अपने 31 जुलाई, 2015 के द्वारा संयुक्त सुनवाई के दौरान किया गए निवेदन को भेजा है। कथित पत्र की

एक प्रति एमओपीटी को भी भेजी गई थी। एमओपीटी को एमएसए की टिप्पणियों पर अपना उत्तर दो दिन के भीतर अर्थात् 2 अगस्त, 2015 तक देना था।

- (ii). प्रयोक्ता/लाइसेंस धारियों को भी अपनी टिप्पणियां, यदि कोई हो एक सप्ताह के भीतर अर्थात् 5 अगस्त 2015 तक एमओपीटी को तथा उसकी प्रति इस प्राधिकरण को भेजने की अनुमति दी गई। एमओपीटी को प्रयोक्ताओं से प्राप्त टिप्पणियों पर, यदि कोई हो, अपना उत्तर ऐसी टिप्पणियों की प्राप्ति के दो दिन के भीतर देना है।
- (iii). एमओपीटी हमारे 31 जुलाई, 2015 के पत्र के द्वारा मांगी गई अतिरिक्त सूचना/ स्पष्टीकरण 04 अगस्त, 2015 तक देगा।
- (iv). जैसा एमओपीटी ने संयुक्त सुनवाई के दौरान स्वीकार किया था, एमओपीटी अपने प्रस्ताव पर प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों/पट्टाधारियों द्वारा संयुक्त सुनवाई के दौरान उठाये गए मुद्दों को ध्यान में रखकर मूल्यांकन के साथ परामर्श करके फिर से विचार करेगा और 10 दिन के भीतर यानी 8 अगस्त, 2015 तक प्रत्युत्तर देगा।

8.2. जैसा संयुक्त सुनवाई में निर्णय लिया गया था प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों/ पट्टाधारियों को भी हमारे 6 अगस्त, 2015 के पत्र द्वारा विषयक प्रस्ताव पर अपनी टिप्पणियां, यदि कोई हों, एक सप्ताह के भीतर यानी 05 अगस्त, 2015 तक मरमुगाव पत्तन न्यास (एमओपीटी) को इस प्राधिकरण को भेजेंगे।

9. कार्रवाई के पहले और दूसरे मुद्दे के संदर्भ में, जैसा संयुक्त सुनवाई के दौरान निर्णय लिया गया था, एमओपीटी ने अपने 11 सितम्बर, 2015 के पत्र के द्वारा अपना उत्तर भेजा है।

10. संयुक्त सुनवाई कार्यवाही के तीसरे कार्रवाई मुद्दे के संबंध में, एमओपीटी ने अपने 11 सितम्बर, 2015 के पत्र के द्वारा अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरण भेजे हैं जिन्हें हमने अपने 31 जुलाई, 2015 के पत्र के द्वारा मंगवाया था। हमारे द्वारा मांगी गई अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरण तथा पत्तन द्वारा दिये गए उत्तर का सारांश नीचे सारणीबद्ध है:

क्र.स.	हमारे द्वारा मांगी गई अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरण	एमओपीटी द्वारा दिया गया उत्तर
I.	सामान्य	
(i)	कृपया पुष्टि करें क्या एमओपीटी द्वारा 36 संरचनाओं का किया गया बाजार मूल्यांकन नौवहन मंत्रालय द्वारा जारी भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के अनुरूप हैं। यदि कथित 36 संरचनाओं के मूल्यांकन के संबंध में एमओपीटी का प्रस्ताव इन दिशानिर्देशों से विचलित होता है तो उसका ब्यौरा दे और उसके कारण बताएं।	एमओपीटी द्वारा किया गया 36 संरचनाओं का बाजार मूल्यांकन नौवहन मंत्रालय द्वारा जारी भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के खण्ड 18(क) और (ख) के अनुरूप है।
(ii)	एमओपीटी द्वारा अपने 23 जुलाई, 2015 के पत्र के द्वारा भेजे गए फार्म 1 का क्रमांक 2 का अवलोकन करने पर, यह देखा गया है कि वर्तमान पट्टा किराया और % बेशी/कमी प्रस्तावित पट्टा किराये पर कालम खाली छोड़ दिए गए हैं। एमओपीटी संशोधित फार्म 1 प्रस्तुत करे जिसमें क्रमांक 2 पर सभी 36 संरचनाओं का वर्तमान पट्टा किराया के साथ साथ % बेशी/कमी दर्शाये।	क्रमांक 8, 11, 12, 14, 18, 19, 21, 24, 31, 31, 32 और 34 के अतिरिक्त शेष में से किसी को भी न तो किराये/पट्टे पर दिया गया है न ही संरचनाओं की दरों का निर्धारण किया गया। अतः वर्तमान पट्टा किराया और प्रस्तावित पट्टा किराये पर प्रतिशत कमी/बेशी संबंधी कालम खाली छोड़ दिए गए हैं। उन संरचनाओं के लिए जिन्हें किराये पर दिया गया है, वहां अनेक लोग रहते हैं जो संपत्ति के भिन्न-भिन्न क्षेत्रों का भिन्न-भिन्न दर पर अधिभोग कर रहे हैं। संपत्तियों पर दिया गया अधिकतम किराया दर्शाया गया है। संरचना-वार और पार्टी वार दरो को दर्शाने वाला विवरण भेजा जाता है।
(iii)	फार्म-1 के नोट 2 में जैसा उल्लिखित है, एमओपीटी से इस बात का प्रमाण पत्र भेजने का अनुरोध किया जाता है कि पट्टे पर दी गई भूमि जोन-वार पत्तन की भू-प्रयोग योजना के अनुसार है।	इस बात का प्रमाण पत्र कि पट्टे पर भूमि जोन-वार पत्तन की भू-प्रयोग योजना के अनुसार है, भेजा जाता है।
(iv)	एमओपीटी का प्रस्ताव संरचनाओं के मूल्यांकन के कारकों में से एक दरमानों के अनुसार वर्तमान पट्टा किराया बताता है। इस संबंध में यह नोट करने की आवश्यकता है कि एमओपीटी ने वर्तमान प्रस्ताव में कवर की गई 36 संरचनाओं के लिए पट्टे किराये का पहले कभी अनुमोदन प्राप्त नहीं किया और न ही इस प्राधिकरण ने इन 36 संरचनाओं के लिए किसी दर का अनुमोदन किया है। यदि ऐसा है तो, एमओपीटी वह	नौवहन मंत्रालय द्वारा भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 जारी करने से पूर्व, सभी पत्तन परिसरों के पट्टा किराये स्वयं पत्तन द्वारा निर्धारित और एमओपीटी के न्यासी बोर्ड द्वारा अनुमोदित किये जाते थे। क्रमांक 8, 11, 12, 14, 18, 19, 21, 24, 31, 32 पर दी गई संपत्तियों के पट्टा किराये के अनुमोदन संबंधी बोर्ड के संकल्प की प्रतियां भेजी जाती हैं।

	आधार बताये जो इसने 36 संरचनाओं के पट्टे किराये की उगाही के लिए अपनाया है। उस प्राधिकार/स्वीकृति की प्रति भी जिसके अंतर्गत इन 36 संरचनाओं पर पट्टा किराया, यदि कोई है, एमओपीटी द्वारा वर्तमानमें लिया जा रहा है भेजी जाये यदि प्राधिकार/स्वीकृति एमओपीटी के न्यासी मंडल द्वारा दी गई है तो उन शक्तियों का भी उल्लेख करे जिनके अंतर्गत ऐसे प्राधिकार/स्वीकृति दी जा सकती है।	
II.	<b>मूल्यांकन</b>	
(i).	(क) भूमि के बाजार मूल्य में भारी विचलन देखा गया है। राज्य सरकार रेडि-रैकरन (गोवा सरकार की अधिसूचना) के अनुसार भूमि का बाजार मूल्य 3500/- रु.वर्ग मीटर है और अधिकृत मूल्यांकक द्वारा किया गया भूमि का बाजार मूल्य 13,500/- रु.वर्ग मीटर से 50,000/- रु.वर्ग मीटर के बीच अलग-अलग है (परिसरों के निर्माण की लागत को छोड़कर)। कृपया इन दो भूमि मूल्यांकनों में भारी विचलन के कारण स्पष्ट करें।	(क) मैसर्ज कांति कर्मासे एंड कं. अधिकृत मूल्यांकक से स्पष्टीकरण मांगा गया और मूल्यांकक द्वारा दिया गया उत्तर इस प्रकार है: किसी राज्य के लिए स्टाम्प और पंजीकरण के प्रयोजन से जारी दिशानिर्देश दर होती है जिसे विशिष्ट राज्य के लिए महानिरीक्षक स्टाम्प और पंजीकरण द्वारा जारी किया जाता है। यह किसी विशेष क्षेत्र में संपत्तियों (भूमि और निर्मित स्थान) के बाजार मूल्य को प्रदर्शित कर सकता है और नहीं भी। परन्तु, सामान्यतः यह संपत्ति के लिए न्यूनतम बेंचमार्क दर होती है, इसके नीचे स्टाम्प और पंजीकरण विभाग किसी संपत्ति लेन-देन का पंजीकरण नहीं करेगा।
	(ख) कृपया पुष्टि करें कि विषयक 36 पत्तन संरचनाओं में भूमि मूल्य निकालने के लिए अधिकृत मूल्यांकक द्वारा भूमि का सुविचारित मूल्यांकन भौतिक विशिष्टियों, विकास, सुविधा, सड़क मार्ग से निकटता आदि के संदर्भ में पर्याप्त प्रतिनिधित्व करती है।	(ख) मैसर्ज कांति कर्मासे एंड कं. अधिकृत मूल्यांकक से स्पष्टीकरण मांगा गया और मूल्यांकक द्वारा दिया गया उत्तर इस प्रकार है: हम पुष्टि करते हैं कि कथित परिसंपत्तियों के मूल्यांकन के लिए अपनायी गई पद्धति और विधि मूल्यांकन के सिद्धांतों और प्रचलित बाजार की प्रक्रिया के अनुरूप है।
	(ग). यह देखा जाता है कि मूल्यांकन ने अपनी रिपोर्ट में निर्मित क्षेत्र के लिए समान आधार मूल्य ₹90,000 रु./वर्ग मी. लिया है (क्रमांक 14, 17, 18, 20, 21, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 32 और 33 को छोड़कर, जिनके लिए भिन्न आधार मूल्य पर विचार किया है) और उसे विभिन्न प्रभावी कारकों के लिए प्रीमियम/छूट के साथ समंजित किया है और प्रत्येक संरचना के लिए समंजित दर प्रति वर्ग मीटर निकाली। समंजित दर प्रतिवर्ग मीटर से, प्रत्येक संरचना की निर्माण लागत निकाली गई। मूल्यांकक ने अपने अंतिम पैरा में लिखा है कि यह मूल्य 4 नवम्बर, 2014 को पुनर्नियोजन मूल्य है। एमओपीटी द्वारा अपनायी गई उक्त विधि के संदर्भ में, निम्नलिखित बिन्दुओं को स्पष्ट किया जाना है:	
	(i). भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 भूमि के मूल्यनिर्धारण के लिए 5 कारक विनिर्दिष्ट करते हैं। कृपया स्पष्ट करें निर्मित क्षेत्र (यानी भूमि और निर्मित क्षेत्र) का आधार मूल्य लेने की एमओपीटी द्वारा अपनायी गई पद्धति कैसे आधार बनी और उससे निर्माण लागत और भूमि का मूल्य भूमि नीति दिशानिर्देशों में विनिर्दिष्ट 5 कारकों में कैसे फिट होते हैं?	भूमि नीति दिशानिर्देश वास्तव में, पट्टे/लाइसेंस पर दी जाने वाली भूमियों के लिए ही बनाये गए थे, परन्तु एमपीटी अधिनियम, 1963 की धारा 2(ट) के अनुसार जो “भूमि” में सागरतल अथवा उच्च जलांक से नीचे नदी तल, और पृथ्वी से जुड़ी कोई भी वस्तु से स्थायी रूप से बंधी हुई वस्तुएं भूमि हैं। भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार परिसर अथवा संरचनाएं भी भूमि के रूप में ही अर्हक होती हैं। अतः पत्तन ने संरचनाओं के मूल्य निर्धारण के लिए भूमि और निर्मित क्षेत्र के कुल मूल्य को आधार के रूप में लिया है जैसा कि पांचों कारकों में विनिर्दिष्ट है।
	(ii). प्रत्येक परिसर के लिए निर्माण की भिन्न लागत निकालने का आधार न तो प्रस्ताव में स्पष्ट किया है और न ही मूल्य निर्धारण रिपोर्ट में कृपया उसका आधार बताएं और कृपया वह अवधि भी बताएं जिससे निर्माण लागत संबंधित है।  इसलिए, नई संरचना की लागत में से संरचना की आयु के मूल्यह्रास पर विचार करने के पश्चात निर्माण लागत आज की तारीख से संबंधित है।	मैसर्ज कांति कर्मासे एंड कं. अधिकृत मूल्यांकक से स्पष्टीकरण मांगा गया और मूल्यांकक द्वारा दिया गया उत्तर इस प्रकार है: प्रत्येक परिसर की निर्माण लागत निकालने के विचारे गए कुछ मुख्य कारक इस प्रकार हैं :- निर्माण की किस्म-आरसीसी/भारवाही/स्टील निर्मित आदि। प्रयुक्त भवन सामग्रियों के विशिष्ट विवरण संरचना की ऊंचाई। छत की किस्म



		<p>निर्माण का वर्ष</p> <p>निर्माण की लागत का निर्धारण करने के प्रयोजन से “लागत पद्धति” अपनायी गई। लागत पद्धति में, प्रतिस्थापना/पुनर्नियोजन लागत अर्थात्, उसी प्रकार के निर्माण के लिए नए निर्माण की लागत, वही अथवा समान विशिष्टियां, डिजाइन, भवन सामग्रियां आदि का आकलन किया जाता है। इस पुनर्नियोजन लागत में संरचना की आयु, संस्थिति, और अन्य कारकों के लिए, वर्तमान स्थिति शेष आर्थिक जीवन, मजबूती अनुरक्षण आदि के आधार पर उपयुक्त छूट/कटौती देने पर विचार किया जाता है। सभी छूटों/कटौतियों/मूल्यहास आदि को नए निर्माण की लागत से निकाल कर संपत्ति का उचित बाजार मूल्य निकाला जाता है। संपत्तियों के मूल्य निर्धारण की यह एक मानक विधि है।</p>
	(iii). (क). प्रत्येक संरचना के लिए किए गए मूल्य निर्धारण के अंतिम पैरा में मूल्य निर्धारण रिपोर्ट में प्रयुक्त “पुनर्नियोजित मूल्य” का अर्थ स्पष्ट करें।	<p>मैसर्स कांति कर्मासे एंड कं. अधिकृत मूल्यांकक से स्पष्टीकरण मांगा गया और मूल्यांकक द्वारा दिया गया उत्तर इस प्रकार है:</p> <p>मूल्य निर्धारण रिपोर्ट के अंतिम पैरा में पुनर्नियोजन मूल्य शब्द एक टंकण की गलती है। कृपया इसे कथित संपत्ति का “उचित बाजार मूल्य” पढ़ें न कि कथित संपत्ति का पुनर्नियोजन मूल्य।</p>
	(ख). यह भी स्पष्ट करें कि क्या “पुनर्नियोजित मूल्य” से अभिप्राय निर्माणकीवर्तमान लागत अथवा पुनर्स्थापना मूल्य से है।	
	(iv). (क). ये परिसर पुराने और अपकर्ष हैं, जिन पर पत्तन ने मरम्मत और अनुरक्षण लागत, मूल्यहास और उस पर प्रतिफलपर 14 जन, 2013 के आदेश संख्या टीएमपी/43/2012-एमओपीटी और उससे भी पहले के सामान्य संशोधन आदेशों के अनुमोदन द्वारा सामान्य संशोधन प्रस्ताव के माध्यम से विचार कर चुका है। उक्त टिप्पणी को ध्यान में रखते हुए कृपया सिद्ध करें और प्रमाणित करें कि वर्तमान प्रस्ताव में परिसरों के मूल्य पर प्रतिफल के रूप में पट्टा किराया के संदर्भ में और वह भी पुनर्नियोजित मूल्य पर, उसी परिसंपत्ति पर द्विगुणन के समान नहीं होगा।	<p>पत्तन ने अनुरक्षण लागत, मूल्य हास और उस पर प्रतिफल पर अपने सामान्य संशोधन प्रस्ताव में विचार किया था। सुविचारित प्रतिफल निवल पुस्तक मूल्य पर था न कि पुनर्नियोजित मूल्य पर और यह भी कि कथित संरचनाओं के लिए प्राधिकरण द्वारा कोई दर निर्धारित नहीं की गई थी। लेकिन, भूमि नीति दिशानिर्देश के खण्ड 13(ख) के अनुसार, वार्षिक पट्टा किराया के संदर्भ में आरक्षित मूल्य खण्ड 13(क) में विनिर्दिष्ट पांच कारकों के अनुसार निर्धारित भूमि के बाजार मूल्य का कम से कम 6% होगा और पुस्तक मूल्य, मूल्यहास अथवा लागत के आधार पर निर्धारित करने का कोई उपबंध नहीं है जिन्हें अधिकृत मूल्यांकक द्वारा पहले से ही मूल्य निर्धारण में गुणनखण्डित कर दिया गया है।</p>
	(ख). यदि परिसर पर पट्टा किराया के संदर्भ में प्रतिफल उसी परिसंपत्ति पर द्विगुणन के समान है, एमओपीटी को परिकलनों से समर्थित प्रस्तावित पट्टा किराया दरों में उपयुक्त समायोजन करना होगा।	<p>पत्तन पट्टा किराये की प्रस्तावित दरों में समायोजन करने की स्थिति में नहीं है क्योंकि उन्हें भूमि नीति दिशानिर्देशों उपबंधों के अनुरूप निकाला गया है जो खण्ड 13(क) और (ख) में विनिर्दिष्ट कारक के अतिरिक्त किसी अन्य विधि के अनुसार दरों का निर्धारण की अनुमति नहीं देते। इस संबंध में मूल्यांकक के साथ चर्चा की गई थी और मूल्यांकक ने स्पष्ट किया कि निकाला गया बाजार मूल्य उपयुक्त है और अत्यधिक नहीं है।</p>
	(v). चूंकि मूल्यांकक ने निर्मित क्षेत्र की आधार दर निकालते समय एमओपीटी के लगभग 4 से 5 कि.मी. के दायरे में आने वाले अपार्टमेंट विकास और वाणिज्यिक विकास की उद्धरित कीमत के संदर्भ से निकाला है, प्रथम दृष्टता यह प्रतीत होता है कि सुविचारित मूल्य निर्धारण वर्तमान निर्माण लागत पर आधारित है। इसके कारण पहले ही 10 जून, 2015 के आदेशसंख्या टीएमपी/57/2014-एमओपीटी के पैरा 12.1. (v) (ग) और (घ) में स्पष्ट किए जा चुके हैं। एमओपीटी यह नोट करना चाहेगा कि यह प्राधिकरण वर्तमान निर्माण लागत के आधार पर संरचनाओं का मूल्य निर्धारण स्वीकार करने की स्थिति में नहीं है।	<p>मैसर्स कांति कर्मासे एंड कं. अधिकृत मूल्यांकक से स्पष्टीकरण मांगा गया और मूल्यांकक द्वारा दिया गया उत्तर इस प्रकार है:</p> <p>निर्माण की मूल्यहासित लागत अर्थात् नव निर्माण के लिए निर्माण की लागत में से आयु के लिए छूट/मूल्यहास/कटौती कम करके तथा कथित संरचना की संस्थिति और अन्य कारकों पर विचार करके पत्तन परिसरों का मूल्य निर्धारण किया गया है।</p>
	(घ). ऐसा प्रतीत होता है कि 36 संरचनाएं एमओपीटी के स्वामित्व में हैं और उनका निर्माण भी उन्होंने करवाया है। यदि ऐसा है तो एमओपीटी निम्नलिखित ब्यौरा दे:	
	(i). प्रत्येक संरचना का अपनी लेखा पुस्तकों में उनके पूंजीकरण	

	<p>और परिवर्धन की तारीख</p> <p>(ii). 31 मार्च, 2015 को 36 संरचनाओं में प्रत्येक का सकल मूल्य</p> <p>(iii). 31 मार्च, 2015 तक 36 में से प्रत्येक संरचना का संचयी मूल्यहास।</p> <p>(iv). 31 मार्च, 2015 को उसकी लेखापुस्तकों में परिसंपत्ति का निवल मूल्य।</p>	<p>विस्तृत विवरण भेजा जाता है।</p>
	<p>(ड.). एमओपीटी ने “अन्य कोई संगत कारक”विधि के अधीन, जो वर्तमान पट्टा किराया दर्शाता है, काफी संरचनाओं का मूल्य शून्य है। एमओपीटी से 36 संरचनाओं में से प्रत्येक का वर्तमान पट्टा किराया दर्शाने का अनुरोध किया जाता है।</p>	<p>क्रमांक 8, 11, 12, 14, 18, 19, 21, 24, 31, 31, 32 और 34 के अतिरिक्त शेष में से किसी को भी न तो किराये/पट्टे पर दिया गया है न ही संरचनाओं की दरों का निर्धारण किया गया। अतः वर्तमान पट्टा किराया और प्रस्तावित पट्टा किराये पर प्रतिशत कमी/वैशी संबंधी कालम खाली छोड़ दिए गए हैं। उन संरचनाओं के लिए जिन्हें किराये पर दिया गया है, वहां अनेक लोग रहते हैं जो संपत्ति के भिन्न-भिन्न क्षेत्रों का भिन्न-भिन्न दर पर अधिभोग कर रहे हैं। संपत्तियों पर दिया गया अधिकतम किराया दर्शाया गया है।</p>
	<p>(च). (i). एमओपीटी ने अपने 23 जुलाई, 2015 के पत्र में बताया है कि क्रमांक 18 और 34 की संरचनाओं के पट्टाधारियों द्वारा भुगतान किया जा रहा वर्तमान किराया अधिकृत मूल्यांकक द्वारा मूल्य निर्धारण के आधार पर अब निकाले गए पट्टा किराये से अधिक की 27 अप्रैल, 2015 के प्रस्ताव में विचार नहीं किया गया। इस प्रकार एमओपीटी ने 367 रु/वर्गमी/माह और ₹100 रु/वर्गमी/माह के संशोधित पट्टा किराया का प्रस्ताव किया है न कि ₹160 रु/वर्गमी/माह और ₹50 रु/वर्ग मी/माह जो इसने दोनों क्रमांकों की संरचनाओं के लिए पहले निकाला था। इस संबंध में क्रमांक 18 और 34 के लिए वर्तमान पट्टा किराया और किस आधारपर संशोधित पट्टा किराया प्रस्तावित है, भेजे जाने की आवश्यकता है और वह अवधि भी दर्शायी जाए जिससे पट्टा किराया संबंधित है।</p>	<p>इस बारे में विवरण भेजा गया है जो दर्शाता है कि व्यक्तिगत पट्टाधारकों को भूमि का आबंटन पट्टा किराये पर एमओपीटी द्वारा किया गया था। उक्त विवरण के अनुसार पत्तन प्रयोक्ता भवन (क्रमांक 18) के वर्तमान पट्टा किराया ₹.366.86 रु./वर्गमी/ प्रति माह है और ओल्ड पैलेस होटल भवन (क्रमांक 34) ₹.99.41रु/वर्गमी/माह है।</p>
	<p>(ii). 367 रु. और 100 रु. की प्रस्तावित दर के लिए आधार भेजा जाए जो परिकलन द्वारा समर्थित हो।</p>	<p>दरों का निर्धारण निविदा बोलियों के माध्यम से किया गया।</p>
	<p>(जहां तक, “एमपीटी संस्थान” के लिए पट्टा किराये पर क्रमांक 35 का संबंध है, मूल्य निर्धारण रिपोर्ट भूमि के लिए 50,000 रु प्रति वर्ग मीटर का भूमि मूल्य और भवन की निर्माण लागत 14,000 रु. प्रति वर्ग मीटर दर्शायी है। लेकिन, तुलनात्मक विवरण में मिश्रित दर(प्रस्ताव का अनुलग्नक—2) 2,31,781/- रु. प्रति वर्ग मीटर है जो 64,000/- प्रति वर्ग मीटर मिश्रित दर (50,000/- प्रति वर्ग मीटर+24,000/- प्रति वर्ग मीटर) के अधिक है। एमओपीटी ने इस भिन्नता का परीक्षण करे और कथित अनुलग्नक में आवश्यक शुद्धि करे।</p>	<p>एमपीटी संस्थान परिसम्पत्ति का कुल भूमि क्षेत्र 3062 वर्ग मीटर है जो 50,000 रु प्रति वर्ग मीटर की दर मूल्यांकित है जबकि वास्तविक निर्मित क्षेत्र 703 वर्ग मीटर है और मूल्य 14,000 रु. प्रति वर्ग मीटर है। इस प्रकार कुल मूल्य निर्धारण 16,29,42000/-रु (3062X50,000+703X14000)</p>
III	<p>(a). (क)एमओपीटी ने अस्पताल (क्रमांक 2), सयनतारा आडिटोरियम (क्रमांक 9), सीएमई का कार्यालय भवन (क्रमांक 10), खेल अकादमी (क्रमांक 11) पुराना प्रशासनिक भवन (क्रमांक 12), प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र (क्रमांक 15) एचआरडी केन्द्र (क्रमांक 22) और कुछ फ्लैट (क्रमांक 24, 25, 27, 28) के लिए भी पट्टा किराया प्रस्तावित किये हैं। विवरण से यह प्रतीत होता है कि ये परिसर पत्तन द्वारा अपने स्वयं के या अपने कर्मचारियों के प्रयोग में लाये जाते हैं। ऐसा है तो इन परिसरों के लिए, जो पत्तन के स्वयं या उसके कर्मचारियों के प्रयोग के लिए है, वार्षिक पट्टा किराया के संदर्भ में आरक्षित मूल्य चाहने का</p>	<p>(क) उल्लिखित परिसर पत्तन द्वारा अपने स्वयं के या अपने कर्मचारियों के प्रयोग में लाये जाते हैं परन्तु भविष्य में इन्हें बाहरी पक्षों को पट्टा /किराये पर दिया जा सकता है अर्थात पत्तन अस्पताल सेवार्थों को आउटसोर्स किया जा सकता है और पत्तन अस्पताल बाहरी पक्ष द्वारा अधिग्रहीत किया जा सकता है। अतः आरक्षित मूल्य भावी प्रयोग के लिए चाहा गया है।</p>

कारण समझ में नहीं आता। कृपया विस्तार से बताएं।	
(ख). यह स्पष्ट करें कि क्या पत्तन क्वार्टर जो पत्तन अपने कर्मचारियों को आबंटित करता है भूमि नीति दिशानिर्देश के अंतर्गत आते हैं। पत्तन क्वार्टरों के लिए लाइसेंस शुल्क निर्धारित की जानी है जो केन्द्र सरकार के मूल नियम/अनुसूचक नियम के संगत उपबंधों के अंतर्गत आते हैं।	(ख). पत्तन क्वार्टरों का मूल्य निर्धारण करानेका कारण कर्मचारियों से प्रभार डालना नहीं है। कर्मचारी लागू नियमों के अंतर्गत प्रभारित होते हैं। पत्तन के पास बहुत से क्वार्टर फालतू पड़े हैं जिन्हें सरकारी संस्थानों निजी संगठनों को उनके कर्मचारियों के आवासीय प्रयोग के लिए को किराये पर दिया जा सकता है। इसलिए आधार किराया निर्धारित किए जाने की जरूरत है।

11.1. संयुक्त सुनवाई कार्रवाई के 4थे बिन्दु की कार्रवाई के संबंध में, एमओपीटी ने अपने 5 अक्टूबर, 2015 के ई-मेल और 5 अक्टूबर, 2015 के पत्र संख्या एफए/सीओएसटी/125/2015/147 के द्वारा संशोधित प्रस्तावित दरमान भेजे हैं और पट्टा किराया को उसके द्वारा यथा प्रस्तावित रखा है जिसमें एक नोट अंतर्विष्ट किया है कि इन 36 संरचनाओं पर वंशिश दर (अर्थात् पेंशन उगाही)लागू न की जाए। एमओपीटी द्वारा उठाये गए मुख्य मुद्दे इस प्रकार है:

- (i). संयुक्त सचिव (पत्तन) ने भी अपने 8 जुलाई, 2015 के पत्र संख्या पीडी-13017/2/2014-पीडी.IV. पत्तन को स्फीत और अवास्तविक बाजार मूल्य के आधार पर पट्टा किराया निर्धारित करने से बचना चाहिए जिससे निविदा-सह-बोली को अच्छा प्रत्युत्तर प्राप्त नहीं होता और परिणामस्वरूप पत्तन को व्यापारिक घाटा होता है।
- (ii). तदनुसार, मूल्यांकक के साथ चर्चा की गई जिसमें मूल्यांकक ने अपने मूल्य निर्धारण को उचित बताया जो उसके द्वारा सुविचारित स्थितियों, परिसरों की संस्थिति और बहुत से अन्य कारकों पर आधारित है ताकि वह उचित बाजार मूल्य दर्शा सके।
- (iii). विषय वस्तु को भूमि आबंटन समिति के समक्ष विचार-विमर्श के लिए और विभिन्न पत्तन संरचनाओं के प्रस्तावित पट्टा किराये के संशोधन संबंधी निर्णय लेने के लिए रखा गया, भूमि समिति ने अपनी 29 सितम्बर, 2015 को हुई बैठक में इस मुद्दे पर विचार विमर्श किया और इस तथ्य को नोट किया कि महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण की निर्धारण नीति, 2015 में विशेष दर (पेंशन उगाही) के लिए कोई उपबंध नहीं है जो वर्तमान में 9% है और 31.03.2016 तक ही वैध है और 01.04.2016 से संशोधित प्रशुल्क दिशानिर्देश के अनुसार विशेष दर (पेंशन उगाही) अलग से प्रभारित नहीं की जा सकती। और तदनुसार एलएसी ने उपर्युक्त 36 पत्तन संरचनाओं के लिए प्रस्तावित पट्टा किराये में विशेष दर (पेंशन उगाही) के 9% की प्रस्तावित उगाही को छोड़ देने की संस्तुति की। इसी को भूमि समिति की बैठक के दौरान अनुमोदित किया गया है।
- (iv). महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण से प्रस्तावित संशोधन पर विचार कर 36 पत्तन संरचनाओं के लिए पत्तन किराया निर्धारित करने का अनुरोध किया जाता है। एमओपीटी द्वारा पहले प्रस्तावित पट्टा किराये का 9% की विशेष दर (अर्थात् पेंशन उगाही) अब वापस ले ली गई है, इसलिए उस पर ध्यान नहीं दिया जाए।

11.2. इस प्रकार, संक्षेप में, एमओपीटी ने पट्टा किराये के 9% की विशेष दर (पेंशन उगाही) को छोड़ देने का प्रस्ताव किया है, एमओपीटी ने प्रस्तावित दरमानों का संशोधित प्रारूप भेजा है जिसमें 36 संरचनाओं के प्रस्तावित पट्टा किराये को बनाये रखा है और इसके द्वारा वर्तमान नोट 5 में संशोधन का प्रस्ताव किया है जैसा कि इसने पहले प्रस्ताव किया था। पत्तन द्वारा किया गया एकमात्र संशोधन संरचनाओं के लिए विशेष दर (पेंशन उगाही) को समाप्त करने और निम्नलिखित नोट को अन्तर्विष्ट करने का है :

“6. विशेष दर, जैसी इन दरमानों के भाग- V में विनिर्दिष्ट है, भाग III – संपदा किराया – IV परिसरों के लिए पट्टा किराया पर लागू नहीं होगा.”

12. इस मामले में परामर्श संबंधी कार्यवाहियां इस प्राधिकरण के कार्यालय के अभिलेखों में उपलब्ध है। प्राप्त हुई टिप्पणियों तथा संबद्ध पक्षों द्वारा की गई टिप्पणियों का सार प्रासंगिक पक्षों को अलग से भेजा जाएगा। ये व्योरे हमारे वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध करवाए जाएंगे।

13. मामले के संसाधन के दौरान एकत्र की गई सूचना की संपूर्णता के संदर्भ में निम्नलिखित स्थिति उभर कर सामने आती है:

- (i). मरमुगाव पत्तन न्यास (एमओपीटी) ने भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुपालन में 36 संरचनाओं का पट्टा किराये के निर्धारण के लिए अपने 27 अप्रैल, 2015 के पत्र के द्वारा एक प्रस्ताव दायर किया।

- (ii). भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 का पैरा 18(क) यह विनिर्दिष्ट करता है कि पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा नियुक्त की जाने वाली भूमि आबंटन समिति (एमएसी) भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए आमतौर पर दिशानिर्देशों में सूचीबद्ध निम्नलिखित पांच कारकों में से उच्चतम कारक पर विचार करती है।

- (क). क्षेत्र में भूमि मूल्य के लिए राज्य सरकार का रेडि रैकनर, यदि ऐसे स्पष्टीकरण / कार्य के लिए उपलब्ध हो।
- (ख). पत्तन के नजदीक (पत्तन के नजदीक का निर्धारण संबंधित पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा किया जाएगा) में पिछले तीन वर्षों में वास्तविक पंजीकृत लेन-देन की उच्चतम दर, के साथ पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित उपयुक्त वार्षिक दर
- (ग). ऐसे लेन देनों में पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-बोली दर, पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन किया गया मूल्य
- (घ). पत्तन द्वारा इस प्रयोजन के लिए नियुक्त अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा निकाला गया मूल्य
- (ङ.). अन्य कोई संगत कारक जिसका पत्तन द्वारा पता लगाया गया हो।

भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 का पैरा 18(क) यह भी निर्दिष्ट करता है कि यदि पांचो कारकों में से उच्चतम कारक को अपनाया नहीं जाता है तो उसके लिखित में कारण दर्ज करने होंगे।

जब प्रस्ताव पर पहले ही सारी प्रक्रिया पूरी हो गई संपूर्ण परामर्शी प्रक्रिया और संयुक्त सुनवाई हो गई तो अक्टूबर 2015 में नौवहन मंत्रालय (एमओएस) ने संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 भेज दिये जो एमओएस द्वारा सभी महापत्तन न्यासों को जुलाई 2015 में जारी किये गए थे, जैसा कि वी ओ चिदम्बरनार पत्तन न्यास(वीओसीपीटी) के प्रस्ताव से समझ में आता है। संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 में भूमि का बाजार मूल्य पांच कारकों के आधार पर निर्धारित करने की विधि को बनाये रखा है जैसा कि भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 में निर्धारित है। 2014 के संशोधित दिशानिर्देश उसी स्थिति को निर्धारित करता है कि पट्टा किराया किसी भी स्थिति में पत्तन न्यास द्वारा संस्तुत अद्यतन बाजार मूल्य के 6% से कम नहीं होगा और कि पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा निर्धारित किये जाने वाले पट्टे किराये में वार्षिक वृद्धि की दर 2% से कम नहीं होगी जैसा कि भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 में उपबंधित है। संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 बताता है कि यह प्राधिकरण पहले के भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 में निर्दिष्ट भूमि के बाजार मूल्य को अधिसूचित करने के स्थान पर नवीनतम दरमानों (एसओआर) को अधिसूचित करेगा। इसके अतिरिक्त, ये यह भी निर्दिष्ट करते हैं कि दरमानोंको प्रत्येक 5 वर्ष में संशोधित किया जाएगा।

इस प्रकार, संक्षेप में, भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 में पत्तन भूमियों के दरमानों के निर्धारण के मोटे-मोटे सिद्धांतों को 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों में बनाये रखा गया है सिवा उपर स्पष्ट किये गए मुख्य आशोधनों के। अतः इस विश्लेषण को वीओसीपीटी द्वारा दायर प्रस्ताव के आधार पर वीओसीपीटी द्वारा एसपीआईसी को आबंटित वीओसीपीटी घाट स्थित भूमि के पट्टा किराये को जुलाई 2015 में जारी संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 का अनुसरण करते हुए क्योंकि ये मोटे तौर पर भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के समान ही हैं, नियत के विश्लेषण को आगे बढ़ाया जाता है।

- (iii). (क). मामले का विश्लेषण आरम्भ करने से पूर्वयहां यह उल्लेख करना तर्क संगत होगा कि एमओपीटी ने इन 36 संरचनाओं का पट्टा किराया नदरिारण के लिए इस प्राधिकरण को पहली बार संपर्क किया है। एमओपीटी ने सूचित किया है कि अब तक पत्तन परिसरों के आबंटन के लिए दरें न्यासी बोर्ड के अनुमोदन से स्वयं एमओपीटी द्वारा निर्धारित की जाती रही हैं।
- (ख). संशोधित भूमि नीति 2014 का खण्ड 13(ग) इस प्राधिकरण को इन्हीं दिशानिर्देश के खण्ड 13(क) में निर्धारित कार्यप्रणाली के आधार पर पत्तन भूमि के दरमान अधिसूचित करने का अधिदेश देता है। भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 में किसी पत्तन न्यास की स्वामित्व और निर्मित संरचनाओं के लिए पट्टा किराया निर्धारण के कोई विशिष्ट दिशानिर्देश निर्धारित नहीं है।
- (ग). यहा यह बताना संगत होगा कि एमओपीटी ने पहले सितम्बर 2014 में वास्को में रेलवे स्टेशन के पास एमओपीटी के स्वामित्व और निर्मित वाणिज्यिक परिसर के पट्टा किराया निर्धारण के अनुमोदन के लिए इस प्राधिकरण को संपर्क किया था। एमओपीटी द्वारा परिसरों के पट्टा किराये के निर्धारण के लिए अपनायी जाने वाली कार्यप्रणाली के बारे में 12 फरवरी, 2014 के अपने पत्र के द्वारा अनुरोध करने पर एमओएस को हमने अपने 18 मार्च, 2014 के पत्र और 4 अप्रैल, 2014 के अनुस्मारक के द्वारा वास्को में रेलवे स्टेशन के निकट उपरोक्त कथित वाणिज्यिक परिसर के लिए पट्टा किराया निर्धारण के लिए एमओपीटी द्वारा अपने 30 जनवरी, 2015 के संशोधित प्रस्ताव में अपनायी गई कार्य प्रणाली को भी हमारे 26 फरवरी, 2015 के पत्र के द्वारा एमओएस के ध्यान में लाया गया था और यह अनुरोध किया गया था कि यदि एमओपीटी द्वारा अपनाई गई कार्य प्रणाली से कोई भिन्न राय

हो तो कृपया हमसे भी विचार साझा करने का कष्ट करें। मामले को अंतिम रूप दिए जाने तक एमओएस का कोई उत्तर प्राप्त नहीं हुआ।

(घ). एमपीटी अधिनियम 1963 की धारा 49(1) के अनुसार इस प्राधिकरण को पत्तन की संपत्ति का पट्टा किराया निर्धारित करने का अधिकार प्राप्त है। इसके अलावा, एमपीटी अधिनियम 1963 का खंड 2(ट) भूमि को अन्यो के बीच यथा शामिल, इस प्रकार परिभाषित करता है कि पृथ्वी से जुड़ी वस्तुएं अथवा पृथ्वी से साथ किसी से स्थायी रूप से जुड़े अर्थात् कि भवन परिसर भी भूमि की परिभाषा के अधीन आते हैं। एमओपीटी ने भी सही टिप्पणी की है कि भवन परिसर भूमि की परिभाषा में अधीन आते हैं। उपर्युक्त अधिकार के मद्देनजर प्राधिकरण ने एमओपीटी के प्रस्ताव के विचार के लिए लिया और अब लागू भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के अंतर्गत भवन के पट्टा किराये का अनुमोदन 10 जून, 2015 के आदेश संख्या टीएमपी/57/2014-एमओपीटी के द्वारा किया।

(ड.). जैसा कि पहले बताया गया है, संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 भूमि का मूल्य निर्धारण करने के 5 कारक भी विनिर्दिष्ट करते हैं और पत्तन भूमि के दरमानों के निर्धारण के लिए कार्यप्रणाली भी वहीं है जैसी भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 में दी गई है। वर्तमान मामले में भी 36 संरचनाओं के लिए एमओपीटी ने फिर से एमपीटी अधिनियम, 1963 की धारा 2(ट) का संदर्भ लिया है जो यह निर्दिष्ट करता है कि “भूमि” में सागर तल अथवा उच्च जलौंक के नीचे नदी अथवा पृथ्वी से जुड़ी वस्तुएं अथवा पृथ्वी से साथ किसी से स्थायी रूप से जुड़े अर्थात् कि भवन परिसर भी भूमि की परिभाषा में आते हैं। पत्तन ने बताया है कि इसने भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 में निर्धारित पांचों कारकों को अपनाते हुए भूमि के कुल मूल्य और निर्मित क्षेत्र पर विचार करते हुए संरचनाओं का मूल्य निर्धारण किया है। एमओपीटी द्वारा ऊपर बताये गए कारणों से पट्टा किराया निर्धारण के लिए भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के खण्ड 13(क) से 13(ख) में निर्धारित कार्यप्रणाली को 36 परिसरों के पट्टा किराया निर्धारण में भी यथावश्यक परिवर्तनों सहित लागू करनी होगी।

उक्त स्थिति को देखते हुए और वर्तमान कार्यवाही में पत्तन द्वारा किये गए निवेदन और इस बात को ध्यान में रखते हुए कि तब लागू भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 का अनुसरण करते हुए एमओपीटी द्वारा दायर प्रस्ताव उन्हीं सिद्धांतों पर आधारित है जिनके आधार पर इस प्राधिकरण ने वास्को स्थित रेलवे स्टेशन के निकट एमओपीटी के स्वामित्व में और निर्मित वाणिज्यिक भवन का पट्टा किराया अनुमोदित किया था, एमओपीटी के वर्तमान प्रस्ताव को संशोधित भूमि नीति 2014 में निर्धारित कार्यप्रणाली का अनुपालन करते हुए 36 संरचनाओं के लिए पट्टा किराया निर्धारित करने को आगे बढ़ाया जाता है।

(iv). अप्रैल, 2015 के मूल प्रस्ताव में एमओपीटी ने 36 संरचनाओं के निर्मित क्षेत्र के लिए प्रस्तावित पट्टा किराया प्रति माह अथवा उसके किसी भाग पर आधारित था। तत्पश्चात, एमओपीटी ने अपने 5 जून, 2015 के पत्र में संशोधित प्रस्ताव जिसमें पट्टा किराया प्रति वर्ग मीटर/प्रति माह अथवा उसके एक भाग के लिए और साथ ही 2 संरचनाओं अर्थात् पत्तन प्रयोक्ता भवन और ओल्ड पैलेस होटल के पट्टा किराये में शुद्धियों के साथ प्रस्तावित किया है। प्रस्तावित पट्टा किराया विशेष दर को छोड़कर है अर्थात् एमओपीटी की वर्तमान दरमानों में निर्धारित उपबंध के अनुसार, पेंशन उगाही के लिए पट्टा किराये पर 9% पर उगाही योग्य दर पर संयुक्त सुनवाई के पश्चात, जब एमओपीटी को प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों/लाइसेंस धारियों द्वारा उठायी गई आपत्तियों को ध्यान में रखते हुए अपने प्रस्ताव पर मूल्यांकक के साथ परामर्श करके पुनर्विचार करने का अनुरोध किया गया, एमओपीटी ने अपने 5 अक्टूबर, 2015 के संशोधित प्रस्ताव में 36 संरचनाओं के लिए प्रस्तावित पट्टा किराये पर 9% की पेंशन उगाही की विशेष दर को समाप्त करने का प्रस्ताव किया। तथापि, एमओपीटी ने जून, 2015 के प्रस्ताव में पट्टा किराये को बनाये रखा। एमओपीटी द्वारा 5 अक्टूबर, 2015 के अंतिम संशोधित प्रस्ताव पर मामले के संसाधन के दौरान दी गई सूचना और स्पष्टीकरण के साथ विश्लेषण करते समय विचार किया जाता है।

(v). संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के खण्ड 11.2(ई) के अनुसार, पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा पत्तन के उपाध्यक्ष और वित्त, संपदा और यातायात के विभागाध्याक्षों को मिलाकर एक भूमि आबंटन समिति (एलएसी) का गठन किया गया।

एमओपीटी द्वारा भेजे गए भूमि आबंटन समिति (एलएसी) के कार्यवृत्तों से यह देखा जाता है कि पत्तन ने पत्तन के अध्यक्ष की अध्यक्षता में एलएसी का गठन किया है और उसमें अन्य सदस्य प्रभारी मुख्य अभियंता, यातायात प्रबंधक, वित्तीय सलाहकार तथा मुख्य लेखाधिकारी हैं। जिसकी बैठक 36 संरचनाओं के पट्टा किराये की सिफारिश करने के लिए 27 मार्च, 2015 को बैठक हुई। यहां तक कि 29 सितम्बर, 2015 की एलएसी की बाद की रिपोर्ट के जिसमें पट्टा किराया प्रस्ताव की समीक्षा की गई थी, अनुसार भी यही रचना थी। इसी प्रकार, एमओपीटी ने संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार एलएसी का गठन एक परिवर्तन के साथ का उपाध्यक्ष के स्थान पर अध्यक्ष एमओपीटी की अध्यक्षता में किया गया है।

(vi). मूल्यांकन:

(क). एमपीटी अधिनियम 1963 की धारा 49(1) के अनुसार इस प्राधिकरण को पत्तन की संपत्ति का पट्टा किराया निर्धारित करने का अधिकार प्राप्त है। इसके अलावा, एमपीटी अधिनियम 1963 का खंड 2(ट) भूमि को अन्यो के बीच यथा शामिल, इस प्रकार परिभाषित करता है कि पृथ्वी से जुड़ी वस्तुएं अथवा पृथ्वी से साथ जुड़े किसी स्थायी रूप से जुड़े अर्थात् भवन परिसर भी भूमि की परिभाषा के अधीन आते हैं। एमओपीटी ने भी सही टिप्पणी की है कि भवन परिसर भूमि की परिभाषा में अधीन आते हैं। उपर्युक्त अधिकार के मद्देनजर प्राधिकरण ने एमओपीटी के प्रस्ताव के प्रस्ताव के विचार के लिए लिया और अब लागू भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के अंतर्गत भवन के पट्टा किराये का अनुमोदन 10 जून, 2015 के आदेश संख्या टीएएमपी/57/2014-एमओपीटी के द्वारा किया।

(ख) 2014 संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश के खण्ड 13(क) के अनुसार, एलएसी को भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए पांचों कारकों में से उच्चतम पर विचार करना चाहिए।

2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश के खण्ड 13(क) और 13(ख) के साथ पठित खण्ड 13(ग) के अनुसार पत्तन भूमि के नवीनतम दरमानों के निर्धारण के लिए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण को प्रस्ताव दायर करेगा जो एलएसी द्वारा संस्तुत बाजार मूल्य, जो सामान्यतः संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के पैरा 13(क) में निर्दिष्ट भूमि के बाजार मूल्य के लिए पांच कारकों में से ऊंचे पर विचार करती है, और पत्तन न्यास द्वारा लिये गए निर्णय के 6% से कम दर पर निर्धारित नहीं करेगा। यदि एलएसी उच्चतम कारक पर विचार नहीं करती तो दिशानिर्देश इसके कारणों को लिखित में दर्ज करने की अपेक्षा रखते हैं।

(ग). भूमि का बाजार मूल्य निकालने के लिए संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 में निर्धारित पांच कारकों में से, एमओपीटी ने स्पष्ट किया है कि भूमि का मूल्य निर्धारित दो कारकों अर्थात् पत्तन के आस पास के क्षेत्र में पिछले 3 वर्षों में वास्तव में पंजीकृत संगत लेन-देनों के उच्चतम मूल्य और इसी प्रकार के लेन देनों के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा सह बोली दर उपलब्ध नहीं है।

(घ). पत्तन ने स्पष्ट किया है कि राज्य सरकार के रेडि-रेक्नर से भूमि मूल्य/निर्धारण उपलब्ध है। पत्तन ने राज्य सरकार के रेडि-रेक्नर के अनुसार भूमि का बाजार मूल्य भेजा है जो सभी 36 संरचनाओं के लिए 3500 रु. प्रति वर्ग मीटर है।

राज्य सरकार रेडि-रेक्नर (गोवा सरकार की अधिसूचना) के अनुसार 3500/- रु. प्रति वर्ग मीटर और अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा किये गए मूल्य निर्धारण में ₹13,500/प्रति वर्ग मीटर से ₹50,000/प्रति वर्ग मीटर के बीच करने में भूमि के बाजार मूल्य में इतने भारी विचलन होने पर पत्तन ने स्पष्ट किया है कि किसी राज्य का रेडि रेक्नर स्टाम्प शुल्क और पंजीकरण के लिए मार्गदर्शी दर होता है। यह किसी विशेष क्षेत्र में संपत्तियों (भूमि और निर्मित स्थान) की बाजार दर को दर्शा भी सकता है और नहीं भी। अनुमोदित मूल्यांकक ने बताया है कि इस विधि के अंतर्गत भूमि का मूल्य निर्धारण। यह सामान्यतः संपत्तियों के लिए एक न्यूनतम बैच मार्क होता है जिससे नीचे स्टाम्प और पंजीकरण विभाग किसी संपत्ति के लेन-देन का पंजीकरण नहीं करता है।

(ङ). भूमि नीति दिशानिर्देशों में निर्धारित चौथी विधि के अनुसार संरचनाओं के मूल्य निर्धारण के लिए पत्तन ने यह अनुमोदित मूल्यांकक की सेवाएं प्राप्त की। पत्तन ने सूचित किया है कि मूल्यांकक ने संरचनाओं का मूल्य निर्धारण करने के लिए भूमि और निर्मित क्षेत्र के कुल मूल्य को आधार बनाकर मूल्य निर्धारण पर विचार किया है।

पत्तन ने स्पष्ट किया कि निर्माण की लागत का निर्धारण करने के प्रयोजन से “लागत पद्धति” अपनायी गई। लागत पद्धति में, प्रतिस्थापना/पुनर्निर्माण लागत अर्थात्, उसी प्रकार के निर्माण के लिए नए निर्माण की लागत, वही अथवा समान विशिष्टियां, डिजाइन, भवन सामग्रियां आदि का आकलन किया जाता है। इस पुनर्निर्माण लागत में संरचना की आयु, संस्थिति, और अन्य कारकों के लिए, वर्तमान स्थिति शेष आर्थिक जीवन, मजबूती अनुरक्षण आदि के आधार पर उपयुक्त छूट/कटौती देने पर विचार किया जाता है। सभी छूटों/कटौतियों/मूल्यहास आदि को नए निर्माण की लागत से निकाल कर सभी 36 संपत्तियों का उचित बाजार मूल्य निकाला जाता है।

(च). पांचवी विधि के अंतर्गत पत्तन ने संरचनाओं के वर्तमान उच्चतम पट्टा किराये पर विचार किया है जो पत्तन द्वारा किराये पर दिए गए हैं, यह नोट किया जाता है कि इस विधि में पत्तन द्वारा एकत्र किया गया वर्तमान पट्टा किराया को ही दर्शाया गया है, यह संरचनाओं का बाजार मूल्य नहीं दर्शाता।

- (छ). (i). यहां पर उल्लेख करना प्रासंगिक है कि, कोलकाता पत्तन न्यास (केओपीटी) ने बदलने की मौजूदा लागत के आधार कोलकाता तथा हल्दिया में भूमि एवं भवनों के लिए अपनी किराया अनुसूची के संशोधन का प्रस्ताव किया था। चूंकि यह प्राधिकरण आदेश में उल्लिखित कारणों से संशोधन के लिए केओपीटी द्वारा प्रस्तावित पद्धति का अनुसरण करने के लिए यह प्राधिकरण प्रवृत्त नहीं था, इसलिए कोलकाता एवं हल्दिया में भूमि तथा भवनों के लिए पट्टा किरायों में आदेश सं. टीएमपी/7/2010-केओपीटी दिनांक 19 जनवरी, 2011 द्वारा तदर्थ आधार पर वृद्धि की गई थी।
- (ii). पत्तन भूमि एवं निर्मित स्थान के आबंटन के लिए दरमानों के संशोधन के लिए पारादीप पत्तन न्यास (पीपीपी) के प्रस्ताव में, जिसका इस प्राधिकरण द्वारा अपने आदेश दिनांक 15 मई, 2015 द्वारा हाल ही में निपटान किया गया था, पीपीटी परिवर्तन लागत के लिखित मूल्य पर पहुंचा था। अतः इस प्राधिकरण को उसके परिवर्तना मूल्य को लेखा में लेते हुए ढांचों के लिए किराये अनुमोदित करना उचित नहीं लगा था।
- (iii). एमओपीटी द्वारा वास्को स्थित स्टेशन के निकट वाणिज्यिक भवन के लिए पट्टा किराये के मामले में पत्तन ने इसे चालू निर्माण लागत के आधार पर प्रस्तावित किया था। एमओपीटी के कथित प्रस्ताव का निपटान करते समय प्राधिकरण ने स्पष्ट कहा था कि केओपीटी और पीपीटी के मामलों में लिए गए निर्णय का अनुसरण करते हुए, एमओपीटी द्वारा चालू निर्माण लागत आधार पर भवन के मूल्य निर्धारण के लिए अपनायी गई विधि पर विचार नहीं किया जायेगा। एमओपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित ₹ 2,01,698 का मासिक पट्टा किराया इस प्राधिकरण द्वारा 10 जून, 2015 के आदेश संख्या टीएमपी/57/2014-के द्वारा अनुमोदित किया गया था क्योंकि प्रस्तावित पट्टा किराया उसी भवन के लिए भारतीय जीवन बीमा निगम से ₹2,01,000 प्रति माह के प्रस्ताव को एमओपीटी द्वारा प्रस्तावित पट्टा किराये के काफी निकट पाया गया था।
- (ज). वर्तमान कार्यवाही में, एमओपीटी को विशिष्ट रूप से यह स्पष्ट करने का अनुरोध किया कि 36 संरचनाओं की प्रत्येक मूल्य निर्धारण रिपोर्ट के अंतिम पैरा में “पुनर्नियोजन मूल्य” शब्दावली का अर्थ निर्माण की वर्तमान लागत से है या “प्रतिस्थापना मूल्य” एमओपीटी ने स्पष्ट किया है कि मूल्य निर्धारण रिपोर्ट के अंतिम पैरा में “पुनर्नियोजन मूल्य” शब्द एक टंकणकी गलती है और इसे उस संपत्ति का “उचित बाजार मूल्य” पढ़ा जाये न कि उस संपत्ति का पुनर्नियोजन मूल्य। एमओपीटी ने बताया है कि अनुमोदित मूल्यांकक ने पत्तन संरचनाओं के मूल्य निर्धारण के लिए संरचना की आयु, संस्थिति और और अन्य कारकों, वर्तमान स्थिति मजबूती अनुरक्षण और संपत्ति के उचित बाजार मूल्य के आधार पर संतुलित आर्थिक जीवन को ध्यान में रखते हुए कुछेक संरचनाओं के बाजार मूल्य पर उपयुक्त छूट/कटौती भी दी है। अनुमोदित मूल्यांकक ने पुष्टि की है कि उनके द्वारा अपनायी गई विधि संपत्तियों के मूल्य निर्धारण की मानक विधि है। एमओपीटी ने साफ तौर पर यह कहा है कि संरचनाओं का मूल्य निर्धारण चालू निर्माण लागत नहीं है। यह परिसरों का वर्तमान मूल्य है। उक्त और एमओपीटी द्वारा प्रस्तुत स्पष्टीकरणों को ध्यान में रखते हुए और उस पर विश्वास रखते हुए अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा किये गए संरचनाओं के मूल्य निर्धारण के आधार पर 36 संरचनाओं का पट्टा किराया निर्धारण पर आगे की कार्यवाही के लिए प्रस्ताव पर विचार किया जाता है।
- (झ). यहां यह बताना संगत है कि मामले की कार्यवाही के दौरान जिन प्रयोक्ताओं/ लाइसेंस धारकों के साथ परामर्श किया गया था उनमें से अधिकतर ने जैसे मरमुगाव शिप्स एजेंट एसोसिएशन(एमएसए), मैसर्स इण्डियन मोलासस कंपनी (आईएमसी) अदानी मरमुगाव पोर्ट टर्मिनल प्रा.लि. (एमपीटीपीएल) और अन्य ने प्रस्तावित पट्टा किराये पर आपत्ति की और बताया कि यह काफी ऊंची दर पर है। इसलिए एमओपीटी को मूल्यांकक के साथ परामर्श करके अपने प्रस्ताव पर फिर से विचार करें।
- इस संदर्भ में एमओपीटी ने स्पष्ट किया है कि प्रयोक्ताओं द्वारा उठायी गई आपत्तियों को ध्यान में रखकर इसने मूल्यांकक से भूमि निर्धारण में घटौती करने की संभावना पर विचार किया। पत्तन ने सूचित किया है कि मूल्यांकक ने सफाई दी है कि किया गया मूल्य निर्धारण सही है और इसे परिसर की स्थिति, संस्थिति और अन्य विभिन्न कारकों ध्यान में रखकर निकाला गया है और यह उचित बाजार मूल्य को दर्शाता है अनुमोदित मूल्यांकक ने स्पष्ट किया है कि उनके द्वारा अपनायी गई विधि संपत्तियों के मूल्य निर्धारण की एक मानक विधि है और संरचनाओं के वर्तमान मूल्य को दर्शाती है।
- (ब). एमओपीटी ने यह भी सूचित किया है कि एमओपीटी द्वारा गठित भूमि आबंटन समिति (एलएसी) की बाजार मूल्य और प्रयोक्ताओं/ लाइसेंस धारियों की आपत्तियों के ध्यान में रखकर उसके द्वारा पहले से संस्तुत लाइसेंस शुल्क की समीक्षा करने के लिए 29 सितम्बर, 2015 को बैठक हुई।

एलएसी ने संयुक्त सचिव (पत्तन) नौवहन मंत्रालय, के 8 जुलाई, 2015 के अ.स.पत्र पर भी विचार किया जिसकी अंतर्वस्तु पर विस्तार से पहले चर्चा की जा चुकी है।

एलएसी ने यह भी नोट किया कि चूंकि अधिकतम प्रयोक्ताओं ने प्रस्तावित दरों पर आपत्तियां उठायी हैं और उन आपत्तियों को ध्यान में रखते हुए अनुमोदित मूल्यांकक के साथ उच्च बाजार मूल्य निर्धारण को घटाने की संभावना पर विचार करने के लिए एक बैठक का आयोजन किया। मूल्यांकक ने सफाई दी है कि किया गया मूल्य निर्धारण सही है और इसे परिसर की स्थिति, संस्थिति और अन्य विभिन्न कारकों ध्यान में रखकर निकाला गया है और यह उचित बाजार मूल्य को दर्शाता है।

अतः एलएसी ने समीक्षा उपरांत 36 पत्तन संरचनाओं के बाजार मूल्य और अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा यथा संस्तुत पट्टा किराया को धारित करने की संस्तुति की।

- (ट). इस प्रकार, संक्षेप में पत्तन ने अंतिम रूप से स्पष्ट किया कि संरचना का मूल्यांकन हाल ही में किया गया निर्माण अथवा संरचनाओं का प्रतिस्थापना मूल्य नहीं है। पत्तन ने यह भी स्पष्ट किया है कि अनुमोदित मूल्यांकक ने, भूमि मूल्य निर्धारण की समीक्षा करने पर यह पुष्टि की है कि 36 संरचनाओं के मूल्य निर्धारण के लिए उनके द्वारा अपनायी गई विधि संपत्तियों के मूल्य निर्धारण की, एक मानक विधि है और संरचना का मूल्य निर्धारण एलएसी द्वारा संस्तुत और बोर्ड द्वारा भी अनुमोदित है।

पूर्वोक्त पैराओं में किये गए विश्लेषण के प्रकाश में और यह ध्यान में रखते हुए कि और यह मान्य करते हुए कि अध्यक्ष (एमओपीटी) की अध्यक्षता में और पत्तन न्यास के अन्य विभागाध्यक्षों से युक्त एलएसी ने मूल्यांकक द्वारा दिए गए 36 संरचनाओं के बाजार मूल्य निर्धारण के आधार पर प्रस्तावित पट्टा किराया पर सुविचार करने के पश्चात एमओपीटी के न्यासी बोर्ड द्वारा संरचनाओं के मूल्य निर्धारण और संशोधित पट्टा किराये का अनुमोदन किया है और कि एमओपीटी द्वारा दायर प्रस्ताव संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के अनुसरण में है, यह प्राधिकरण पत्तन के प्रस्ताव का समर्थन करता है। प्रसंगवश, कोई भी प्रयोक्ता, यद्यपि उन्होंने संरचनाओं के मूल्य निर्धारण पर आपत्तियां की थीं, उनकी मूल्य निर्धारण की कोई अन्य विधि लेकर सामने नहीं आया है।

जहां तक तटरक्षक का अनुरोध है कि उन्हें आबंटित परिसर के पट्टा किराये का संशोधन नहीं किया जाये पत्तन उनके अनुरोध का परीक्षण कर सकता है जैसाकि पत्तन ने संयुक्त सुनवाई के दौरान सहमति दी थी।

- (vii). संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के खण्ड (ख) के अनुसार, पट्टा किराया पत्तन न्यास द्वारा संस्तुत भूमि के बाजार मूल्य के 6% से कम नहीं होना चाहिए। पत्तन संरचनाओं का प्रस्तावित पट्टा किराया निकालने के लिए अनुमोदित मूल्यांकक ने संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों के खण्ड 13(ख) में निर्दिष्टियों के अनुसार पत्तन संरचनाओं के उचित बाजार मूल्य पर 6% एक उपयुक्त प्रतिफल दर है और तदनुसार 36 पत्तन संरचनाओं का आरक्षित मूल्य अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा दिए गए संरचनाओं के मूल्य निर्धारण का 6% अथवा वर्तमान पट्टा किराया, जो भी अधिक हो, निर्धारित करने की संस्तुति की है। एलएसी की इस संस्तुति को पत्तन के न्यासी बोर्ड द्वारा अनुमोदित भी किया गया है। प्रस्तावित पट्टा किराया संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुरूप है।
- (viii). यहां यह उल्लेख करना संगत है कि इस प्राधिकरण ने 14 जुलाई, 2013 के आदेश संख्या टीएमपी/43/2012-एमओपीटी द्वारा एमओपीटी के दरमानों का सामान्य अनुमोदन करते समय उक्त ओदश में निर्धारित पेंशन निधि दायित्व की कमी को पूरा करने के लिए पेंशन उगाही की विशेष दर को संशोधित किया है। 9% की विशेष दर संपदा किराये सहित दरमानों के निर्धारित प्रभारों पर लागू है दरमानों में अंतर्विष्ट है। कथित उगाही संशोधित दरमानों की तारीख से लागू है और वित्तीय वर्ष 2015-16 तक वैध है।

एलएसी ने अपनी पूर्व की रिपोर्ट की समीक्षा करते समय 36 संरचनाओं के लिए 9% की दर पर पेंशन उगाही की विशेष दर को समाप्त करने का प्रस्ताव किया। एलएसी ने दर्ज किया है कि महापत्तन न्यास के प्रशुल्क निर्धारण की नीति 2015 के अनुसार विशेष दर (पेंशन उगाही) का कोई उपबंध नहीं है। इसके 9% की दर पर विशेष दर (पेंशन उगाही) अनुमोदित दरों के अनुसार 31 मार्च, 2016 तक ही लागू है। इसलिए एलएसी 36 संरचनाओं के लिए प्रस्तावित पेंशन उगाही को समाप्ति की संस्तुति करती है। पत्तन ने यह कहते हुए एक नोट का प्रस्ताव किया है कि वर्तमान दरमानों के भाग- V में यथा निर्दिष्ट भाग-III संपदा किराया के अधीन अनुसूची IV में वणिज परिसरों के लिए पट्टा किराये पर लागू नहीं होगी। चूंकि, एमओपीटी का उक्त प्रस्ताव एलएसी की संस्तुतियों और बोर्ड के अनुमोदन पर आधारित है, प्रस्तावित नोट की विषयवस्तु में परिवर्तन किये बिना छोटे से संशोधन के साथ अनुमोदित किया जाता है।



यहां यह कहना संगत होगा कि वास्को स्थित रेलवे स्टेशन के निकट वाणिज्य भवन के पट्टा किराया का उपाबंध अनुसूची-IV में परिसरों के पट्टा किराये के रूप में 10 जून, 2015 के आदेश संख्या टीएमपी /57/2014 – एमओपीटी के द्वारा अंतर्विष्ट किया गया था। ऐसा है तो, अब प्रस्तावित 36 संरचनाओं के पट्टा किराये को भाग III संपदा किराये के अंतर्गत अनुसूची V के रूप में अंतर्विष्ट किया जा रहा है। परिणामस्वरूप, प्रस्तावित नोट को अनुसूची V 36 संरचनाओं के लिए पट्टा किराया का संदर्भ देते हुए आंशिक रूप से संशोधित किया जा रहा है।

(ix). एमओपीटी ने अस्पताल (क्रमांक 2), सयनतारा आडिटोरियम (क्रमांक 9), सीएमई का कार्यालय भवन (क्रमांक 10), खेल अकादमी (क्रमांक 11) पुराना प्रशासनिक भवन (क्रमांक 12), प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र (क्रमांक 15) एचआरडी केन्द्र (क्रमांक 22) और कुछ प्लैट (क्रमांक 24, 25, 27, 28) के लिए भी पट्टा किराया प्रस्तावित किये हैं। इन परिसरों के लिए जो पत्तन के स्वयं के अथवा पत्तन कर्मचारियों के प्रयोग के लिए हैं, वार्षिक पट्टा किराया के संदर्भ में आरक्षित मूल्य चाहने के बारे में पूछे जाने पर, एमओपीटी ने स्पष्ट किया कि इन परिसरों को बाहरी पक्षकारों को भविष्य में पट्टे/किराये पर दिया जा सकता है और इसलिए आरक्षित मूल्य भावी प्रयोग के लिए है। जहां तक पत्तन क्वार्टरों को संबंध है, जिनके लिए भी पट्टा किराया प्रस्तावित किया गया है, पत्तन ने स्पष्ट किया है कि उसके पास बहुत से अतिरिक्त क्वार्टर हैं, जिन्हें सरकारी संस्थानों, प्राइवेट संगठनों को उनके कर्मचारियों के लिए, किराये पर दिया जा सकता है, इसलिए, बाजार मूल्य के आधार पर पट्टा किराये की बांछा की गई है। पत्तन द्वारा प्रस्तुत स्पष्टीकरण को ध्यान में रखकर, इन संरचनाओं के लिए एमओपीटी द्वारा प्रस्तावित पट्टा किराये का अनुमोदन किया जाता है।

(x) (क). एमओपीटी ने 5% वार्षिक वृद्धि का प्रस्ताव किया है जिसे एमओपीटी के न्यासी बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त है। यहां यह उल्लेख करना संगत है कि मैसर्स गोवा मिनरल ओर एक्सपोर्ट्स एसोसिएशन पट्टा किराये में 5% की वृद्धि पर आपत्ति दर्ज करायी है। संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के खण्ड 13(ग) क अनुसार पट्टा किराये में वार्षिक वृद्धि 2% से अधिक नहीं होनी चाहिए। इस प्रकार 2% से अधिक वार्षिक वृद्धि एक न्यूनतम सीमा है। पत्तन के पास 2% से अधिक वार्षिक वृद्धि करने की छूट है। चूंकि एमओपीटी द्वारा 36 संरचनाओं के लिए 5% की वार्षिक वृद्धि को एमओपीटी के न्यासी बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त है, उसे अनुमोदित किया जाता है क्योंकि यह संशोधित की दर पर वार्षिक वृद्धि का भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसरण में अनुमोदन किया था।

ख). पत्तन ने यह हुए को नोट का प्रस्ताव किया है कि दरमान में दी गई दरों में I, II और III में भूमि के लिए 2% वार्षिक और दरमान के कार्यान्वयन की प्रभावी तारीख से प्रत्येक वर्ष की समाप्ति के लिए IV पर परिसर के लिए पट्टा किराये में 5 प्रतिशत तक वार्षिक वृद्धि स्वतः ही हो जाएगी और वर्धित दरें संबद्ध वर्ष के लिए प्रचलित अनुसूचित किराये के रूप में सुविचारित की जाएंगी। ऐसी निर्धारित दर निकटतम रूप में पूर्णांकित की गई है। यहां यह बताना संगत होगा कि 10 जून, 2015 के आदेश का अनुमोदन करते समय, तब विदमान नोट को अनुसूची IV में निर्धारित परिसरों (वाणिज्यिक भवन) के लिए पट्टा किराया 5% वार्षिक वृद्धि अंतर्विष्ट करने के लिए आशोधित किया गया था। प्रस्तावित 36 संरचनाओं के पट्टा किराये को अनुसूची V में अंतर्विष्ट करने एमओपीटी के प्रस्ताव को ध्यान में रखकर एमओपीटी के प्रस्ताव की दिशा के अनुसार अनुसूची V को शामिल करते हुए संशोधित नोट में आंशिक आशोधन किया जाता है।

14. एमओपीटीने अधिसूचना की तारीख से 30 दिनों के बाद अपने प्रस्ताव को कार्यान्वित करने का प्रस्ताव किया है। इस संबंध में, यह कहना है कि इस प्राधिकरण के आदेश आमतौर पर भारत के राजपत्र में आदेश की अधिसूचना की तारीख से 30 दिनों की समाप्ति के बाद से लागू होते हैं जब तक कि तत्संबंधी प्रशुल्क आदेशों में अन्यथा भिन्न व्यवस्था विशेष रूप से उल्लिखित नहीं की जाती है। अतः 36 संरचनाओं के लिए पट्टा किराया और वर्तमान नोट 5 का प्रस्तावित संशोधन और भाग – III के नीचे नया प्रस्तावित नोट संख्या 6 भारत के राजपत्र में आदेश की अधिसूचना की तारीख से 30 दिन की समाप्ति के पश्चात प्रभावी किया जाता है।

15.1. परिणामस्वरूप और उपर्युक्त कारणों से और सामूहिक विचार-विमर्श के आधार पर यह प्राधिकरण मौजूदा दरमानों के भाग III संपदा किराये के अंतर्गत अनुसूची – V के 36 पत्तन संरचनाओं के पट्टा किराया का निर्धारण और वर्तमान नोट (5) के संशोधन तथा भाग III के अंतर्गत नए नोट संख्या 6 और 7 अनुमोदित करता है। विद्यमान दरमानों के संपदा किराये अनुलग्नक – II पर संलग्न है।

15.2. एमओपीटी को दरमानों में तदनुसार संशोधन करने का निदेश दिया जाता है।

## अनुलोकनक - I

अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा यथा प्रस्तुत पल्लन संरचनाओं के मूल्य निर्धारण का तुलनात्मक विवरण

क्र. सं.	संपत्ति का विवरण	निर्मित क्षेत्र (वर्ग मी.)	राज्य सरकार रैडि-रेक्टर के अनुसार दर रु.प्रति वर्ग मी.	पल्लन के पास संगत लेन-देन	समान लेन-देन की उच्चतम दर	अनुमोदित मूल्यांकक के अनुसार दर रु.प्रति वर्ग मी.	अन्य कोई संगत कारक(वर्तमान किराया/ दरमान प्रति वर्ष)	कालम 3 में दिए गए निमित क्षेत्र के लिए अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा पल्लन संरचनाओं के मूल्य निर्धारण का ब्यौरा			अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा संरचना के मूल्य निर्धारणपर @6% वार्षिक पट्टा किराये का आरक्षित मूल्य	सम्पत्ति का मासिक किराया	मासिक किराया प्रति वर्ग मीटर
								भूमि (मूल्य)	परिसर/ निर्माण लागत (मूल्य)	04.11.2014 को यौगिक मूल्य (कालम सं.9+कालम सं.10)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11(9+10)	12	13	14
1.	भू-तल आरसीसी निर्मित संरचना भवन जो V1 शैड के नाम से ख्यात है, ऑफ मैन्ज ब्रागांजा रोड, मसुगाव पल्लन न्यास, बैना (एमपीटी), गोवा	2042	3,500	0	0	15,000	13,05,276	2,75,67,000	30,63,000	3,06,30,000	18,37,800	1,53,150	75.00
2.	बेसमेंट+भूतल+अपघात उण्ड+प्रथम तल आरसीसी निर्मित संरचना 100 शैड्या अस्पताल भवन, हैडलैण्ड स्थित निकट, कचना शोधन संघंत्र, एमपीटी के लिए सादा, गोवा	11839	3,500	0	0	40,000	0	17,75,85,000	29,59,75,000	47,35,60,000	2,84,13,600	23,67,800	200.00
3.	भू-तल आरसीसी निर्मित संरचना भवन जो V3 शैड के नाम से ख्यात है, ऑफ मैन्ज ब्रागांजा रोड, मसुगाव पल्लन न्यास, बैना (एमपीटी), गोवा	2032	3,500	0	0	15,000	12,98,909	2,74,32,000	30,48,000	3,04,80,000	18,28,800	1,52,400	75.00
4.	भू-तल आरसीसी निर्मित संरचना भवन जो V2 शैड के नाम से ख्यात है, ऑफ मैन्ज ब्रागांजा रोड, मसुगाव	2042	3,500	0	0	15,000	13,05,276	2,75,67,000	30,63,000	3,06,30,000	18,37,800	1,53,150	75.00

क्र. सं.	संपत्ति का विवरण	निर्मित क्षेत्र (वर्ग मी.)	राज्य सरकार रैडि- रेक्टर के अनुसार दर रु.प्रति वर्ग मी.	पत्तन के आस- पास संगत लेन-देन	समान लेन-देन की उच्चतम दर	अनुमोदित मूल्यांकक के अनुसार दर रु.प्रति वर्ग मी.	अन्य कोई संगत कारक(वर्तमान किराया/ न किराया/ दरमान प्रति वर्ष)	कालम 3 में दिए गए निमित्त क्षेत्र के लिए अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा पत्तन संरचनाओं के मूल्य निर्धारण का ब्यौरा			अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा संरचना के मूल्य निर्धारणपर @6% वार्षिक पट्टा किराये का आरक्षित मूल्य	सम्पत्ति का मासिक किराया	मासिक किराया प्रति वर्ग मीटर
								भूमि (मूल्य)	परिसर/ निर्माण लागत (मूल्य)	04.11.2014 को यौगिक मूल्य (कालम सं.,9+कालम सं.10)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11(9+10)	12	13	14
	पत्तन न्यास, बैना (एमपीटी), गोवा												
5.	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना भवन टी-1 शैड के नाम से ख्यात (ट्राजिट शैड), बर्थ संख्या 10, सीमा शुल्क सीमा क्षेत्र के भीतर, मसुगाव पत्तन न्यास, वास्को, गोवा	77822	3,500	0	0	15,000	4,95,55,918	1,12,84,19,000	3,89,11,000	1,16,73,30,000	7,00,39,800	58,36,656	75.00
6.	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना भवन टी-2 शैड के नाम से ख्यात (ट्राजिट शैड), बर्थ संख्या 10, सीमा शुल्क सीमा क्षेत्र के भीतर, मसुगाव पत्तन न्यास, वास्को, गोवा	5089	3,500	0	0	15,000	32,40,905	7,37,90,500	25,44,500	7,63,35,000	45,80,100	3,81,675	75.00
7.	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना भवन टी-3 शैड के नाम से ख्यात (ट्राजिट शैड), बर्थ संख्या 10, सीमा शुल्क सीमा क्षेत्र के भीतर, मसुगाव पत्तन न्यास, वास्को, गोवा	5089	3,500	0	0	15,000	32,40,905	7,37,90,500	25,44,500	7,63,35,000	45,80,100	3,81,675	75.00
8.	भूतल+2 ऊपर के तल, जीसीबी के नाम से ख्यात, निकट बर्थ संख्या 11, हार्बर,	2195	3,500	0	0	36,000	32,52,463	3,95,10,000	3,95,10,000	7,90,20,000	47,41,200	3,95,100	180.00

क्र. सं.	संपत्ति का विवरण	निर्मित क्षेत्र (वर्ग मी.)	राज्य सरकार रैडि-रेक्टर के अनुसार दर रु. प्रति वर्ग मी.	पटन के आस-पास संगत लेन-देन	समान लेन-देन की उच्चतम दर	अनुमोदित मूल्यांकन के अनुसार दर रु. प्रति वर्ग मी.	अन्य कोई संगत कारक (वर्तमान किराया/न किराया/दरमान प्रति वर्ष)	कालम 3 में दिए गए निमित्त क्षेत्र के लिए अनुमोदित मूल्यांकन द्वारा पटन संरचनाओं के मूल्य निर्धारण का ब्यौरा			अनुमोदित मूल्यांकन द्वारा संरचना के मूल्य निर्धारण पर @6% वार्षिक पट्टा किराये का आरक्षित मूल्य	सम्पत्ति का मासिक किराया	मासिक किराया प्रति वर्ग मीटर
								भूमि (मूल्य)	परिसर/ निर्माण लागत (मूल्य)	04.11.2014 को वार्षिक मूल्य (कालम सं. 9+कालम सं. 10)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11(9+10)	12	13	14
	एमपीटी गोवा												
9.	भूतल, बालकोनी सहित, आरसीसी निर्मित संरचना भवन सायनतारा आडिटोरियम, एमपीटी हैडलैण्ड सादा, वास्को, गोवा।	1289	3,500	0	0	32,000	0	2,32,02,000	1,80,46,000	4,12,48,000	24,74,880	2,06,240	160.00
10.	भूतल+ ऊपर के दो तल, भवन पुराने सीएमई कार्यालय भवन के नाम से ख्याल, एमपीटी जेड्डी, गोवा	1926	3,500	0	0	36,000	0	3,65,94,000	3,27,42,000	6,93,36,000	41,60,160	3,46,680	180.00
11.	भूतल+2 ऊपर के तल, आरसीसी निर्मित संरचना भवन स्पॉट अकादमी के नाम से ख्यात, एमपीटी बैना, गोवा	1074	3,500	0	0	45,000	35,52,319	3,22,20,000	1,61,10,000	4,83,30,000	28,99,800	2,96,077	275.63
12.	भूतल+3+4 या ऊपर तल आंशिक आरसीसी निर्मित संरचना, भवन को पुराना प्रशासनिक भवन नाम से ख्यात, सीमा शुल्क बॉर्ड के भीतर, हार्बर, एमपीटी, वास्को।	4666	3,500	0	0	40,500	73,46,150	10,49,85,000	8,39,88,000	18,89,73,000	1,13,38,380	9,44,865	202.50
13.	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना भवन एमपीटी शापिंग कान्प्लेक्स के नाम से ख्यात, हार्बर,	872	3,500	0	0	28,000	0	1,83,12,000	61,04,000	2,44,16,000	14,64,960	1,22,080	140.00

क्र. सं.	संपत्ति का विवरण	निर्मित क्षेत्र (वर्ग मी.)	राज्य सरकार रैंडि- रेक्टर के अनुसार दर रु.प्रति वर्ग मी.	पट्टन के आस-पास संगत लेन-देन	समान लेन-देन की उच्चतम दर	अनुमोदित मूल्यांकक के अनुसार दर रु.प्रति वर्ग मी.	अन्य कोई संगत कारक(वर्तमान किराया/ दरमान प्रति वर्ष)	कालम 3 में दिए गए निर्मित क्षेत्र के लिए अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा पट्टन संरचनाओं के मूल्य निर्धारण का ब्यौरा			अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा संरचना के मूल्य निर्धारणपर @6% वार्षिक पट्टा किराये का आरक्षित मूल्य	सम्पत्ति का मासिक किराया	मासिक किराया प्रति वर्ग मीटर
								भूमि (मूल्य)	परिसर/ निर्माण लागत (मूल्य)	04.11.2014 को यौगिक मूल्य (कालम सं.9+कालम सं.10)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11(9+10)	12	13	14
	एमपीटी, सादा वास्को												
14.	तीन भूतल+1 ऊपरी तल, आरसीसी निर्मित संरचना वाणिज्यिक- सह-निहायशी, भवन एमपीटी शापिंग काम्प्लेक्स के नाम से प्रख्यात, हैडलैण्ड, एमपीटी सादा, वास्को	2184	3,500	0	0	26,000	1,27,30,798	4,65,92,000	1,01,92,000	5,67,84,000	34,07,040	10,60,900	485.76
15.	भूतलआरसीसी निर्मित संरचना भवन पुर्ण प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र के नाम से ख्यात, एमपीटी हैडलैण्ड, एमपीटी, गोवा	391	3,500	0	0	36,000	0	86,02,000	54,74,000	1,40,76,000	8,44,560	70,380	180.00
16.	भूतलआरसीसी निर्मित संरचना, भवन डा. अम्बेडकर व्यावसायिक केन्द्र के नाम से ख्यात, हैडलैण्ड एमपीटी, गोवा	537	3,500	0	0	36,000	0	1,18,14,000	75,18,000	1,93,32,000	11,59,920	96,660	180.00
17.	भूतलआरसीसी निर्मित संरचना, सीएचएलडी सामुदायिक भवन के नाम से ख्यात, एमपीटी, गोवा	264	3,500	0	0	36,000	0	58,08,000	36,96,000	95,04,000	5,70,240	47,520	180.00
18.	भूतल+2 ऊपरी तल, आरसीसी निर्मित संरचना, भवन पट्टन प्रयोक्ता भवन के नाम	516	3,500	0	0	32,000	0	1,03,20,000	61,92,000	1,65,12,000	9,90,720	82,560	160.00

क्र. सं.	संपत्ति का विवरण	निर्मित क्षेत्र (वर्ग मी.)	राज्य सरकार रैडि- रेक्टर के अनुसार दर रु. प्रति वर्ग मी.	पतन के आस- पास संगत लेन-देन	समान लेन-देन की उच्चतम दर	अनुमोदित मूल्यांकन के अनुसार दर रु. प्रति वर्ग मी.	अन्य कोई संगत कारक(वर्तमान किराया/ न किराया/ दरमान प्रति वर्ष)	कालम 3 में दिए गए निमित क्षेत्र के लिए अनुमोदित मूल्यांकन द्वारा पतन संरचनाओं के मूल्य निर्धारण का व्यौरा			अनुमोदित मूल्यांकन द्वारा संरचना के मूल्य निर्धारण पर @6% वार्षिक पट्टा किराये का आरक्षित मूल्य	सम्पत्ति का मासिक किराया	मासिक किराया प्रति वर्ग मीटर
								भूमि (मूल्य)	परिसर/ निर्माण लागत (मूल्य)	04.11.2014 को यौगिक मूल्य (कालम सं. 9+कालम सं. 10)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11(9+10)	12	13	14
	से ख्यात, मेजर बुन्दर, एमपीटी, वास्को, गोवा												
19.	भूतलआरसीसी निर्मित संरचना, "पुरानापावर हाऊस" भवन के नाम से ख्यात, निकट वर्ध नं. 11, हार्बर, मसुगाव पतन न्यास, वास्को, गोवा	816	3,500	0	0	27,000	6,52,049	1,55,04,000	65,28,000	2,20,32,000	13,21,920	1,10,160	135.00
20.	भूतल भारवाही संरचना, भवन "सब स्टेण्डर्ड क्वार्टर" के नाम से ख्याल, देखो, एमपीटी, गोवा।	503	3,500	0	0	15,000	0	71,67,750	3,77,250	75,45,000	4,52,700	37,725	75.00
21.	भूतल+1 उपरि तल, आरसीसी निर्मित संरचना, भवन सूचना केन्द्र (एसबीआई- एटीएम) ने नाम से ख्यात, हैडलैंड, एमपीटी, गोवा।	22	3,500	0	0	78,000	96,632	13,86,000	3,30,000	17,16,000	1,02,960	8,580	390.00
22.	भूतल+1 आरसीसी निर्मित संरचना, भवन एचआरडी केन्द्र के नाम से ख्यात, एमपीटी, हैडलैंड, गोवा	514	3,500	0	0	60,000	0	2,31,30,000	77,10,000	3,08,40,000	18,50,400	1,54,200	300.00
23.	भूतल, भारवाही और तल+1 उपरि तल, आरआरसी निर्मित संरचना कार्यालय क्लब भवन के नाम से	792	3,500	0	0	45,000	0	2,37,60,000	1,18,80,000	3,56,40,000	21,38,400	1,78,200	225.00

क्र. सं.	संपत्ति का विवरण	निर्मित क्षेत्र (वर्ग मी.)	राज्य सरकार रैंडि-रेक्टर के अनुसार दर रु.प्रति वर्ग मी.	पतन के आस-पास संगत लेन-देन	समान लेन-देन की उच्चतम दर	अनुमोदित मूल्यांकन के अनुसार दर रु.प्रति वर्ग मी.	अन्य कोई संगत कारक(वर्तमान किराया/न किराया/दरमान प्रति वर्ष)	कालम 3 में दिए गए निर्मित क्षेत्र के लिए अनुमोदित मूल्यांकन द्वारा पतन संरचनाओं के मूल्य निर्धारण का ब्यौरा			अनुमोदित मूल्यांकन द्वारा संरचना के मूल्य निर्धारण पर @6% वार्षिक पट्टा किराये का आरक्षित मूल्य	सम्पत्ति का मासिक किराया	मासिक किराया प्रति वर्ग मीटर
								भूमि (मूल्य)	परिसर/ निर्माण लागत (मूल्य)	04.11.2014 को योगिक मूल्य (कालम सं.9+कालम सं.10)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11(9+10)	12	13	14
	ख्यात, निकट मुख्य बस स्टाप, हैडलैंड एमपीटी,वास्को गोवा।												
24.	भूतल पर फ्लैट नं. 191/1/4, भवन ए टाइप क्वार्टर के नाम से ख्यात, हैडलैंड, एमपीटी, गोवा	42	3,500	0	0	28,000	0	8,82,000	2,94,000	11,76,000	70,560	5,880	140.00
25.	प्रथम तल पर फ्लैट नं. 205 (2/2), भवन बी टाइप क्वार्टर के नाम से ख्याल, हैडलैंड, एमपीटी,गोवा।	61	3,500	0	0	28,000	0	13,42,000	3,66,000	17,08,000	1,02,480	8,540	140.00
26.	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना भवन टी-4 शौड के नाम से ख्यात (ट्रांजिट शौड), निकट गेट नं0 1, सीमा शुल्क सीमा क्षेत्र के भीतर,मरमागोवा पतन न्यास, वास्को, गोवा	6900	3,500	0	0	15,000	43,93,368	10,00,50,000	34,50,000	10,35,00,000	62,10,000	5,17,500	75.00
27.	भूतल पर फ्लैट नं. 148, भवन "सी" टाइप क्वार्टर, हैडलैंड, एमपीटी, वास्को, गोवा	91	3,500	0	0	28,000	0	14,56,000	10,92,000	25,48,000	1,52,880	12,740	140.00
28.	भूतल पर फ्लैट नं. "ए" भवन "डी" टाइप क्वार्टर, हैडलैंड, एमपीटी, वास्को, गोवा	211	3,500	0	0	28,000	0	27,43,000	31,65,000	59,08,000	3,54,480	29,540	140.00

क्र. सं.	संपत्ति का विवरण	निर्मित क्षेत्र (वर्ग मी.)	राज्य सरकार रैडि- रेक्टर के अनुसार दर रु. प्रति वर्ग मी.	पट्टन के आस- पास संगत लेन-देन-	समान लेन-देन की उच्चतम दर	अनुमोदित मूल्यांकन के अनुसार दर रु. प्रति वर्ग मी.	अन्य कोई संगत कारक(वर्तमान किराया/ दरमान प्रति वर्ष)	कालम 3 में दिए गए निर्मित क्षेत्र के लिए अनुमोदित मूल्यांकन द्वारा पट्टन संरचनाओं के मूल्य निर्धारण का ब्यौरा			अनुमोदित मूल्यांकन द्वारा संरचना के मूल्य निर्धारणपर @6% वार्षिक पट्टा किराये का आसक्षित मूल्य	सम्पत्ति का मासिक किराया	मासिक किराया प्रति वर्ग मीटर
								भूमि (मूल्य)	परिसर/ निर्माण लागत (मूल्य)	04.11.2014 को वार्षिक मूल्य (कालम सं. 9+कालम सं. 10)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11(9+10)	12	13	14
29.	भूतल + 1 उपरि तल बंगला, विभागाध्यक्ष के लिए, हैडलैंड, वास्को, गोवा।	232	3,500	0	0	55,000	0	81,20,000	46,40,000	1,27,60,000	7,65,600	63,800	275.00
30.	विकसित भूमि, सीएफएस के उपयोग के लिए प्रस्तावित, जो "मुसोगव पट्टन न्यास" के स्वामित्व में है, एसी संवर्ग के पास, गणेश बेजो प्लास्ट टैंक, बोगडा, एमपीटी, गोवा।	20000	3,500	0	0	13,500	0	27,00,00,000	-	27,00,00,000	1,62,00,000	13,50,000	67.50
31.	भूतल+3 उपरि तल, आरसीसी निर्मित संरचना, भवन कूज व्यापारिक केन्द्र के नाम से ख्यात (पुराना सीएचएलडी भवन) हार्बर, एमपीटी, वास्को, गोवा।	1220	3,500	0	0	40,500	24,90,557	2,74,50,000	2,19,60,000	4,94,10,000	29,64,600	2,47,050	202.50
32.	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना, भवनसिविल अभियांत्रिकी अनुक्षण स्थल कार्यालय, हैडलैंड, एमपीटी, गोवा।	569	3,500	0	0	36,000	0	1,25,18,000	79,66,000	2,04,84,000	12,29,040	1,02,420	180.00
33.	विद्यमान पुरानी संरचना के साथ जो "पुराना एमपीटी हस्पताल भवन" के नाम से	11109	3,500	0	0	15,000	0	16,66,35,000	-	16,66,35,000	99,98,100	8,33,175	75.00



क्र. सं.	संपत्ति का विवरण	निर्मित क्षेत्र (वर्ग मी.)	राज्य सरकार रैडि-रेक्टर के अनुसार दर रु.प्रति वर्ग मी.	पट्टन के आस-पास संगत लेन-देन	समान लेन-देन की उच्चतम दर	अनुमोदित मूल्यांकक के अनुसार दर रु.प्रति वर्ग मी.	अन्य कोई संगत कारक(वर्तमान किराया/ दरमान प्रति वर्ष)	कालम 3 में दिए गए निमित्त क्षेत्र के लिए अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा पट्टन संरचनाओं के मूल्य निर्धारण का ब्यौरा			अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा संरचना के मूल्य निर्धारणपर (@6% वार्षिक पट्टा किराये का आरक्षित मूल्य	संपत्ति का मासिक किराया	मासिक किराया प्रति वर्ग मीटर
								भूमि (मूल्य)	परिसर/ निर्माण लागत (मूल्य)	04.11.2014 को यौगिक मूल्य (कालम सं.9+कालम सं.10)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11(9+10)	12	13	14
	ख्यात, संजीवनी अस्पताल और आनंद स्ववायल भवन के पीछे बैना,एमपीटी, गोवा												
34.	विद्यमान पुरानी संरचना के साथ भूमि, जो पुराना चैलेस होटल भवन के नाम से ख्यात है, सीमा शुल्क बांड क्षेत्र, हार्बर, एमपीटी, गोवा।	2207	3,500	0	0	10,000	0	2,20,70,000	-	2,20,70,000	13,24,200	1,10,350	50.00
35.	विद्यमान भवन के साथ विकसित भूमि, एमपीटी संस्थान के नाम से ख्याल, स्वतंत्र पथ के साथ, बैंक ऑफ बड़ौदा के पास, एमपीटी, वास्को, गोवा	703	3,500	0	0	2,31,781	0	15,31,00,000	98,42,000	16,29,42,000	97,76,523	8,14,710	1158.90
36.	स्टिल्ट+6 उपरि तल, आरसीसी निर्मित संरचना, भवन"आईओसीएल/ पट्टन प्रयोक्ता भवन" के नाम से ख्याल, सीमा शुल्क बांड क्षेत्र, हार्बर, एमपीटी, वास्को, गोवा	935	3,500	0	0	49,500	0	2,75,82,500	1,87,00,000	4,62,82,500	27,76,950	2,31,413	247.50

## भाग - III

## संपदा किराये

(i). विद्यमान भाग III - संपदा किराये में अनुसूची IV - परिसरों का पट्टा किराया के पश्चात अनुसूची V - परिसरों (36 संरचनाएं) का पट्टा किराया सन्निवष्ट करें।

“(v). परिसरों (36 संरचनाएं) के लिए पट्टा किराया

क्र.सं.	विवरण	पट्टा किराया प्रति वर्गमीटर प्रति माह या उसके किसी भाग का (रु. में)
1.	भू-तल आरसीसी निर्मित संरचना भवन जो V1 शैड के नाम से ख्यात, ऑफ मैन्जज ब्रगांजा रोड, मरमुगाव पलतन न्यास, बैना (एमपीटी), गोवा	75.00
2.	बेसमेंट+भूतल+अपर ग्राउंड+प्रथम तल आरसीसी निर्मित संरचना 100 शैया अस्पताल भवन, हैडलैण्ड स्विट निकट, कचना शोधन संयंत्र, एमपीटी के लिए सादा, गोवा	200.00
3.	भू-तल आरसीसी निर्मित संरचना भवन जो V3 शैड के नाम से ख्यात, ऑफ मैन्जज ब्रगांजा रोड, मरमुगाव पलतन न्यास, बैना (एमपीटी), गोवा	75.00
4.	भू-तल आरसीसी निर्मित संरचना भवन जो V2 शैड के नाम से ख्यात, ऑफ मैन्जज ब्रगांजा रोड, मरमुगाव पलतन न्यास, बैना (एमपीटी), गोवा	75.00
5.	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना भवन टी-1 शैड के नाम से ख्यात (ट्रांजिट शैड), बर्थ संख्या 10, सीमा शुल्क सीमा क्षेत्र के भीतर, मरमुगाव पलतन न्यास, वास्को, गोवा	75.00
6.	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना भवन टी-2 शैड के नाम से ख्यात (ट्रांजिट शैड), बर्थ संख्या 10, सीमा शुल्क सीमा क्षेत्र के भीतर, मरमुगाव पलतन न्यास, वास्को, गोवा	75.00
7.	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना भवन टी-3 शैड के नाम से ख्यात (ट्रांजिट शैड), बर्थ संख्या 10, सीमा शुल्क सीमा क्षेत्र के भीतर, मरमुगाव पलतन न्यास, वास्को, गोवा	75.00
8.	भूतल+2 ऊपर के तल, जीसीबी के नाम से ख्यात, निकट बर्थ संख्या 11, हार्बर, एमपीटी गोवा	180.00
9.	भूतल, बालकोनी सहित, आरसीसी निर्मित संरचना भवन सायनतारा आडिटोरियम, एमपीटी हैडलैण्ड सादा, वास्को, गोवा।	160.00
10.	भूतल+ ऊपर के दो तल, भवन पुराने सीएमई कार्यालय भवन के नाम से ख्यात, एमपीटी जेट्टी, गोवा	180.00
11.	भूतल+2 ऊपर के तल, आरसीसी निर्मित संरचना भवन स्पोर्ट्स अकादमी के नाम से ख्यात, एमपीटी बैना, गोवा	275.63
12.	भूतल+3+4 या ऊपर तल आंशिक आरसीसी निर्मित संरचना, भवन को पुराना प्रशासनिक भवन नाम से ख्यात, सीमा शुल्क बांड के भीतर, हार्बर, एमपीटी, वास्को।	202.50
13.	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना भवन एमपीटी शॉपिंग कॉम्प्लेक्स के नाम से ख्यात, हार्बर, एमपीटी, सादा वास्को	140.00
14.	तीन भूतल+1 ऊपर तल, आरसीसी निर्मित संरचना वाणिज्यिक-सह-रिहायशी, भवन एमपीटी शॉपिंग कॉम्प्लेक्स के नाम से प्रख्यात, हैडलैण्ड, एमपीटी सादा, वास्को	485.76
15.	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना भवन पुराना प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र के नाम से ख्यात, एमपीटी हैडलैण्ड, एमपीटी, गोवा	180.00
16.	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना, भवन डा. अम्बेडकर व्यावसायिक केन्द्र के नाम से ख्यात, हैडलैण्ड एमपीटी, गोवा	180.00
17.	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना, सीएचएलडी सामुदायिक भवन के नाम से ख्यात, एमपीटी, गोवा	180.00
18.	भूतल+2 ऊपर तल, आरसीसी निर्मित संरचना, भवन पलतन प्रयोक्ता भवन के नाम से ख्यात, मेजर बुन्दर, एमपीटी, वास्को, गोवा	367.00
19.	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना, “पुराना पावर हाउस” भवन के नाम से ख्यात, निकट वर्ष नं. 11, हार्बर, मरमुगाव पलतन न्यास, वास्को, गोवा	135.00
20.	भूतल भारवाही संरचना, भवन “सब स्टैण्डर्ड क्वार्टरस” के नाम से ख्यात, दैस्त्रो, एमपीटी, गोवा।	75.00
21.	भूतल+1 ऊपर तल, आरसीसी निर्मित संरचना, भवन सूचना केन्द्र (एसबीआई-एटीएम)ने नाम से ख्यात, हैडलैण्ड, एमपीटी, गोवा।	390.00
22.	भूतल+1 आरसीसी निर्मित संरचना, भवन एचआरडी केन्द्र के नाम से ख्यात, एमपीटी, हैडलैण्ड, गोवा।	300.00

क्र.सं.	विवरण	पट्टा किराया प्रति वर्गमीटर प्रति माह या उसके किसी भाग का (रु. में)
23.	भूतल, भारवाही और तल+1 उपरि तल, आरआरसी निर्मित संरचना कार्यालय क्लब भवन के नाम से ख्यात, निकट मुख्य बस स्टॉप, हैडलैंड एमपीटी, वास्को गोवा।	225.00
24.	भूतल पर फ्लैट नं. 191/1/4, भवन ए टाइप क्वार्टर के नाम से ख्यात, हैडलैंड, एमपीटी, गोवा	140.00
25.	प्रथम तल पर फ्लैट नं. 205 (2/2), भवन बी टाइप क्वार्टर के नाम से ख्यात, हैडलैंड, एमपीटी, गोवा।	140.00
26.	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना भवन टी-4 शौड के नाम से ख्यात (ट्रांजिट शैड), निकट गेट नं 0 1, सीमा शुल्क सीमा क्षेत्र के भीतर, मसुगाव पल्लन न्यास, वास्को, गोवा	75.00
27.	भूतल पर फ्लैट नं. 148, भवन "सी" टाइप क्वार्टर, हैडलैंड, एमपीटी, वास्को, गोवा	140.00
28.	भूतल पर फ्लैट नं. "ए" भवन "डी" टाइप क्वार्टर, हैडलैंड, एमपीटी, वास्को, गोवा	140.00
29.	भूतल + 1 उपरि तल बंगला, विभागाध्यक्ष के लिए, हैडलैंड, वास्को, गोवा।	275.00
30.	विकसित भूमि, सीएफएस के उपयोग के लिए प्रस्तावित, जो "मसुगाव पल्लन न्यास" के स्वामित्व में है, एसी संयंत्र के पास, गणेश बेंजो प्लास्ट टैंक, बोगडा, एमपीटी, गोवा।	67.50
31.	भूतल+3 उपरि तल, आरसीसी निर्मित संरचना, भवन क्रूज व्यापारिक केन्द्र के नाम से ख्यात (पुराना सीएचएलडी भवन) हार्बर, एमपीटी, वास्को, गोवा।	202.50
32.	भूतल आरसीसी निर्मित संरचना, भवनसिविल अभियांत्रिकी अनुसंधान स्थल कार्यालय, हैडलैंड, एमपीटी, गोवा।	180.00
33.	विद्यमान पुरानी संरचना के साथ जो "पुराना एमपीटी हस्पताल भवन" के नाम से ख्यात, संजीवनी अस्पताल और आनंद स्वायत्त भवन के पीछे बैना, एमपीटी, गोवा	75.00
34.	विद्यमान पुरानी संरचना के साथ भूमि, जो पुराना पैलेस होटल भवन के नाम से ख्यात है, सीमा शुल्क बॉर्ड क्षेत्र, हार्बर, एमपीटी, गोवा।	100.00
35.	विद्यमान भवन के साथ विकसित भूमि, एमपीटी संस्थान के नाम से ख्यात, स्वतंत्र पथ के साथ, बैंक ऑफ बड़ौदा के पास, एमपीटी, वास्को, गोवा	1,158.90
36.	स्ट्रिट+6 उपरि तल, आरसीसी निर्मित संरचना, भवन "आईओसीएल/ पल्लन प्रयोक्ता भवन" के नाम से ख्यात, सीमा शुल्क बॉर्ड क्षेत्र, हार्बर, एमपीटी, वास्को, गोवा	247.50

(ii). भाग III संपदा किराये के अंतर्गत वर्तमान नोट संख्या 5 को निम्नलिखित से प्रतिस्थापित किया जाए:

“(ii). दरमान में दी गई दरों में I, II और III में भूमि के लिए 2% वार्षिक और दरमान के कार्यान्वयन की प्रभावी तारीख से प्रत्येक वर्ष की समाप्ति के लिए IV पर परिसर के लिए पट्टा किराये में 5 प्रतिशत तक वार्षिक वृद्धि स्वतः ही हो जाएगी और वर्धित दरे सेंबड वर्ष के लिए प्रचलित अनुसूचित किराये के रूप में सुविचारित की जाएगी। ऐसी निर्धारित दर निकटतम रूप में पूर्णकित की गई है।”

विद्यमान भाग III – संपदा किराये में नोट संख्या 5 के बाद निम्नलिखित नोट संख्या 6 सन्निविष्ट करें :

(iii). “इस प्राधिकरण द्वारा 14 जून, 2013 के आदेश संख्या टीएएमपी/43/2012-एमओपीटी के द्वारा अनुमोदित दरमानों के सामान्य संशोधन के भाग- V में निर्धारित विशेष दर ऊपर अनुसूची V में निर्धारित परिसरों (36 संरचनाएं) के पट्टे किराये पर लागू नहीं होगी”.

**TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS****NOTIFICATION**

Mumbai, the 31st March 2016

**No. TAMP/32/2015-MOPT.**—In exercise of the powers conferred under Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from Mormugao Port Trust (MOPT) for fixation of lease rentals for the various port structures, as in the Order appended hereto.

T.S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

**Tariff Authority for Major Ports****Case No. TAMP/32/2015-MOPT**

The Mormugao Port Trust

- - -

Applicant

**QUORUM**

- (i) Shri. T.S. Balasubramanian, Member (Finance)
- (ii) Shri. Rajat Sachar, Member (Economic)

**ORDER**(Passed on this 27<sup>th</sup> day of February, 2016)

This case deals with the proposal dated 27 April 2015 received from the Mormugao Port Trust (MOPT) for fixation of lease rentals for the various port structures. The MOPT has filed the proposal under the Land Policy Guidelines, 2014 announced by the Government and made effective from 02 January 2014.

2.1. The main points made by MOPT in the aforesaid proposal dated 27 April 2015 are summarized below:

- (i) The Port owns various structures for which the rentals have to be fixed in order to lease out the premises. The method of fixation of lease rent has to be as per clause 18 (b) based on the market value determined as per clause 18 (a) of the Land Policy Guidelines, 2014. The market value of the land has to be assessed as per the five factors prescribed in clause 18 (a) of the Land Policy Guidelines.
- (ii) As such, the Port has appointed M/s. Kanti Karamsey & Co., the approved land valuer to value various lands and the structures constructed on them. The valuer has valued the lands and the structures. The detailed valuation report submitted by the valuer is furnished alongwith the proposal.
- (iii)
  - (a). The highest land value for Mormugao as per the Government of Goa notification is ₹3,500/- per sq. mtr. for all the 36 structures.
  - (b). In respect of land valuation as per second and third method viz. relevant transaction in port's vicinity and highest rate of similar transaction, the valuation of land is reported to be Nil for each of the 36 port structures.
  - (c). The valuation of land has been assessed under the fourth method by the approved valuer.
  - (d). As regard the fifth method for valuation of land as per any other relevant factors, the current lease rent, wherever, available is considered by the approved valuer.
- (iv) A statement showing the valuation for 36 port structures assessed by the approved valuer is attached as Annex – I.
- (v) The Land Policy Guidelines considers premises also to be part of land and stipulates the rentals to be fixed at a minimum of 6% of the market value fixed. Based on the above valuations, the monthly rentals for the various port structures excluding special rate levy and service tax have been worked out

at 6% of the highest valuation of land and structures arrived as per the Land Policy Guidelines, 2014 or the current rent / license fee as per SoR, whichever is higher.

- (vi) The MOPT has forwarded a copy of the Minutes of the meeting of the Land Allotment Committee (LAC) comprising of Chairman, FA & CAO, Chief Engineer (I/c) and Traffic Manager held on 27 March 2015, for fixation of lease rent for various port structures. The main observation / recommendations contained in the said minutes of the meeting of the LAC are given below:
- As per the Land Policy Guidelines, 2014, the Reserve Price is to be fixed on the latest market value of Port land to be determined as per Para 18 (a) of Land Policy Guidelines.
  - M/s. Kanti Karamsey & Co., approved land valuer has valued the lands and structures.
  - The LAC has observed that the land value as per the State Govt ready reckoner is less than the valuation arrived at by the approved valuer. The LAC also noted that there are no similar transactions in the Port's vicinity.
  - The LAC concluded that 6% is a reasonable rate of return and accordingly recommended to fix the reserve price at 6% of the valuation arrived at by the valuer or the current rent/ Licence Fee as per SoR whichever is higher for 36 structures.
  - The LAC has also decided that the rent so fixed be escalated by 5% every year.

2.2. Accordingly, based on the recommendations of the LAC, the MOPT has proposed lease rent for following premises for approval alongwith the proposed lease rent schedule:

- (i). Proposed Lease Rent Schedule for Premises to be inserted as schedule IV in the existing schedule of Estate Rentals:

Sr. No	Description Of Property	Proposed lease rentals for the premises per month or part thereof (in ₹)
1.	Commercial Building Near Railway Station at Vasco	2,01,698.00*
2.	Ground floor R.C.C. framed structure, building known as V1 shed, off. Menezes Braganza Road, Mormugao Port Trust, Baina (MPT), at Goa.	1,53,150.00 #
3.	Basement+ground+upperground+first floor R.C.C framed structure, 100 bedded hospital building near garbage treatment plant at Headland, Sada for MPT at Goa	2,367,800.00
4.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as V3 shed, off. Menezes Braganza Road, Mormugao Port Trust, Baina (MPT), at Goa	152,400.00
5.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as V2 shed, opp Menezes Braganza Road, Mormugao Port Trust, Baina (MPT), at Goa	153,150.00
6.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as T1 shed (Transit Shed), Near Berth No.10, inside custom bound area, Mormugao Port Trust, Vasco at Goa.	5,836,650.00
7.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as T2 shed (Transit Shed), Near Berth No.10, inside custom bound area, Mormugao Port Trust, at Goa	381,675.00
8.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as T3 shed (Transit Shed), Near Berth No.10, inside custom bound area, Mormugao Port Trust, at Vasco-Goa	381,675.00
9.	Ground+2 upper floor, building which is known as G.C.B building near berth no.11 at Harbour, MPT, Goa.	395,100.00
10.	Ground floor with balcony R.C.C framed structure, building known as Sayantara Auditorium, MPT, Headland Sada, Vasco-Goa.	206,240.00
11.	Ground +2 upper floor building which is known as old CME's office building, MPT at Jetty, Goa.	346,680.00
12.	Ground +2 upper floor R.C.C framed structure, building known as Sports Academy, MPT at Baina, Goa.	296,027.00
13.	Ground+3+partly 4th upper floor R.C.C framed structure, building known as "Old Administrative Building" inside custom bound area at Harbour, MPT, Vasco.	944,865.00
14.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as MPT shopping complex at Harbour,	122,080.00

Sr. No.	Description Of Property	Proposed lease rentals for the premises per month or part thereof (in ₹)
	MPT, Sada, Vasco, Goa.	
15.	Three No's of Ground+1 upper floor R.C.C framed structure Commercial cum Residential building known as MPT Shopping Complex at Headland, MPT, Sada, Vasco.	1,060,900.00
16.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as old Primary Health Centre, MPT at Headland Sada, Goa.	70,380.00
17.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as Dr. Ambedkar Vocational Centre at Headland, MPT, Goa.	96,660.00
18.	Ground floor R.C.C framed structure, known as CHLD Community Building at Headland, MPT, Goa.	47,520.00
19.	Ground+2 upper floor R.C.C framed structure building known as Port Users Building inside custom bound area, Major Bunder, MPT at Vasco, Goa.	82,560.00
20.	Ground floor R.C.C framed structure, known as 'Old Power House' building near berth No.11 at Harbour, Mormugao Port Trust, Vasco, Goa.	110,160.00
21.	Ground floor load bearing structure, building known as Sub Standard Quarters at Desterro, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	37,725.00
22.	Ground floor R.C.C framed structure, Building known as Information Centre (SBI ATM) at Headland, Mormugao Port Trust(MPT), Goa.	8,580.00
23.	Ground +1 upper floor R.C.C framed structure, Building known as HRD Centre, Mormugao Port Trust (MPT) at Headland, Goa	154,200.00
24.	Ground floor load bearing & Ground +1 upper floor R.C.C framed structure known as Office Club Buildings, near main bus- Stopat Headland, Mormugao Port Trust (MPT) at Vasco, Goa.	178,200.00
25.	Flat No 191/1/4 on ground floor, building known as "A" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	5,880.00
26.	Flat No 205 (2/2) on 1st floor, building known as "B" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	8,540.00
27.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as T4 shed (Transit Shed), Near Gate No.1, inside custom bound area, Mormugao Port Trust (MPT) at Vasco, Goa.	517,500.00
28.	Flat No 148 on ground floor, building known as "C" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Vasco, Goa.	12,740.00
29.	Flat No A on ground floor, building known as "D" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	29,540.00
30.	Ground + 1 upper floor bungalow for Head of Department at Headland, Vasco Goa.	63,800.00
31.	Developed land parcel, proposed used for C.F.S, which is owned by 'Mormugao Port Trust', near AC plant, Ganesh Benzo Plast Tanks, at Bogda, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	1,350,000.00
32.	Ground+3 upper floor building, R.C.C framed structure building known as Cruise Business Centre (Old CHLD Building) at Harbour, Mormugao Port Trust, Vasco, Goa.	247,050.00
33.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as Civil Engineering Maintenance Site Office at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	102,420.00
34.	Land with existing old structure which is known by 'Old MPT Hospital Building', behind Sanjeevani Hospital and Anandf Square Building, at Baina, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	833,175.00
35.	Land with existing old structure which is known by 'Old Palace Hotel Building', inside custom bound area at Harbour, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	1,10,350.00
36.	Developed land with existing building, which is known as 'MPT Institute', adjacent to Swatantra Path, Next to Bank of Baroda, Mormugao Port Trust (MPT), Vasco, Goa.	814,710.00
37.	Stilt + 6 Upper floor R.C.C framed Structure, building known as " IOCL/Port Users Building", inside custom bound area at Harbour, Mormugao Port Trust (MPT) at Vasco, Goa	231,413.00

\*As regards Sr. No.1 above, the MOPT had filed a separate proposal which has already been approved by this Authority vide Order no.TAMP/57/2014-MOPT dated 10 June 2015. Hence the current proposal is for approval of 36 structures i.e. from Sr. No.2 to 37.

# A sample calculation in respect of structure mentioned at Sr. No. 2 in the above table from the valuation report is given below :

Valuation

Mentioned below are the factors considered for the purpose of valuation.

- a. Location and Road Frontage
- b. Present Physical states of structure
- c. Surrounding occupants in vicinity
- d. Present use of the subject property
- e. Unit Operational / Non Operational
- f. Proximity to civic Amenities
- g. Connectivity & Accessibility

Considering a *base rate of ₹.90,000 per sq. mt. of constructed area*, suitable premium/discounts to the above mentioned influencing factors is considered in order to arrive at a FSI rate for the subject property.

Influencing Factors		Premium / Discount
Location and Main Road Frontage	:	10%
Existing Infrastructure-Road, Rail, Sea and Arial	:	5%
Extent of Constructed Area	:	-35%
Maintenance of structures/premises	:	-33%
Present use (warehouse)	:	-30%
Total	:	-83%
Base rate for FSI (₹./sq.ft.)	:	90,000
Discount	:	-83%
Adjusted rate (₹./sq.mt.)	:	15,300
say	:	15,000

Hence considering all the above mentioned factors, considering the location, type of construction, specification of building materials used and making enquiries in the vicinity a rate of ₹.15,000/- per sq.mtr. of built-up area is considered to be reasonable as on date of valuation.

So the composite value of shed VI will be :

$$2042 \times ₹.15,000 = ₹.3,06,30,000/-$$

Construction cost of shed VI will be :

$$2042 \times ₹.1500 = ₹.30,63,000/-$$

Thus, considering all the above mentioned factors, the valuer is of the opinion that the reinstatement value of the said property is ₹.3,06,30,000/- (Rupees Three crores Six Lac Thirty Thousand only) as on the date of valuation i.e. 04 November 2014.

Applying 6% on ₹.30,63,000/-, Lease rent comes to ₹.18,37,800/- per annum for the said structure. When converted into per month it works out to ₹.153,150/- per month. (₹.18,37,800/-/ 12 months)

(ii) Based on the recommendations of the LAC, the MOPT has proposed to escalate the proposed lease rents by 5% per annum for the above premise. In this context, Note 5 prescribed in Order No.TAMP/8/2012-MOPT dated 2 May 2012 while approving the lease rent for port land is proposed to be amended. The existing note prescribed in the said order vis-à-vis the proposed note are given below:

- (a). The existing amended note no.5 in the Estate Rental approved vide Order No.TAMP/57/2014-MOPT dated 10 June 2015 relating to fixation of lease rent for commercial building near railway station at Vasco is as follows :

“ 5. The rates provided in the Scale of Rates shall get automatically escalated by 2% per annum for land at I, II and III and by 5% per annum for lease rentals for Premises at IV after expiry of each year from the effective date of implementation of the Scale of Rates and the escalated rates shall be considered as the prevailing scheduled rent for the concerned year. The rate so arrived shall be rounded off to nearest Rupee”.

(b). The MOPT has now proposed to amend the existing note 5 as given below :

“5. *The rates provided in the Scale of Rates shall get automatically escalated by 2% per annum for land at I, II and III and by 5% per annum for Lease Rentals for Premises at IV after expiry of each year from the effective date of implementation of the Scale of Rates and the escalated rates shall be considered as the prevailing Schedule of Rent for the concerned year. The rate so arrived is rounded off to nearest Rupee”.*

*[The note now proposed by the port is same as approved in June 2015 Order. It appears the MOPT has not taken into consideration the fact that the amended note approved in the Order dated 10 June 2015].*

2.3. The lease rent is proposed to be implemented by the MOPT after expiry of 30 days from the date of notification of the Order in the Gazette.

2.4. The MOPT has stated that the Board of Trustees vide Resolution No.99 of 08 April 2015, has approved the proposed lease rent.

2.5. In this backdrop, the MOPT has requested to approve the proposed lease rentals for the 36 port structures at 6% of the highest valuation arrived at as per the Land Policy Guidelines, 2014 or the current rent / license fee as per the SOR whichever is higher, excluding special rate of levy.

3.1. It is seen that the MOPT had not furnished list of users/ user organizations/ lessees along with its proposal to be furnished as per our checklist of documents for filing the proposal forwarded to all the Major Port Trusts including MOPT vide our letter dated 12 September 2014. On our request the MOPT vide its email dated 2 June 2015 has forwarded the list of users/ user organization/ lessees to be consulted on its proposal.

3.2. Though the proposal of MOPT indicated the current rate as per the scale of rates as one of the factors (i.e., any other factor), the statement showing the current lease rent and proposed lease rent required to be filed as per format at Serial No.2 of the prescribed form 1 is not furnished. Further, form 2A and 2B are also not furnished as per the checklist of documents. While acknowledging the proposal, vide our letter dated 05 June 2015, the MOPT was requested to furnish a copy of Comparative position of the Current and proposed SOR, Form 1, Form 2A & 2B. The MOPT was also requested to simultaneously forward the same to the users/ user organizations/ lessees for their comments by 15 June 2015.

4. In the meanwhile, in accordance with the consultative procedure prescribed, a copy of the MOPT proposal dated 27 April 2015 along with all the enclosures was circulated vide our letter dated 05 June 2015, to all concerned users/ user organisations and lessees seeking their comments. The comments received from the users / user organisations / lease holders were forwarded to MOPT as feedback information. The MOPT has furnished its comments on the comments of users/ user organisations / lessees vide its letter dated 3 July 2015.

5.1. In response to our letter dated 05 June 2015, the MOPT vide its email dated 23 July 2015 has furnished Form 1 - Details relating to the Estate Activity, Form 2A - Cost Statement for Estate Activity A and Form 2B - Capital employed for Estate Activity duly filled by it.

5.2. In the said letter, the MOPT has stated that in its proposal dated 27 April 2015, the Port had proposed the rate on per month or part thereof basis for the whole area of the structure. However, it is observed that sometimes part of the structure is rented out. Therefore, the Port has now proposed to levy the rate on per sq. meter per month or part thereof basis.

5.3. Further, the port has stated that, the rate proposed at Sr.No.18 and 34 (i.e. Sl. No. 19 – Ground + 2 upper floor RCC frame structure known as Port Users Building inside custom bound area, Major Bunder, Vasco and 35 – and with existing old structure known as “old palace Hotel Building” inside custom bound area at Harbour, MOPT in the 27 April 2015 proposal) was ₹160/- and ₹50/- per sq. mtr. per month or part thereof respectively in its April 2015 proposal. However, while preparing the proposal, present lease rent was not considered by the port inadvertently. Therefore, it has now proposed to revise the rates for these two structures to ₹367/- and ₹100/- per sq. mtr. per month or part thereof respectively, which reflects the present lease rent paid by lessees.

*(Note: In April 2015 proposal, the MOPT had proposed rate on the premises and not on per sq.mtr.basis. The Annex – II to the proposal indicating the valuation of structures by the approved valuer indicate lease rent both on per sq. mtr and per month basis.)*



5.4. The MOPT has forwarded the revised proposed Scale of Rates. The revised lease rent proposed by MOPT on per sq. mtrs / per month or part thereof basis after incorporating corrections in the lease rent earlier proposed by it at Sr.No.18 (i.e. Port Users Building) and 34 (Old Palace Hotel Building) is tabulated below:

Sr. No.	Description	Proposed lease rent per sq. mtr. per month or part thereof (in ₹)
1.	Ground floor R.C.C. framed structure, building known as V1 shed, off. Menezes Braganza Road, Mormugao Port Trust, Baina (MPT), at Goa.	75.00
2.	Basement+ground+upperground+first floor R.C.C framed structure, 100 bedded hospital building near garbage treatment plant at Headland, Sada for MPT at Goa	200.00
3.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as V3 shed, off. Menezes Braganza Road, Mormugao Port Trust, Baina (MPT), at Goa	75.00
4.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as V2 shed, opp Menezes Braganza Road, Mormugao Port Trust, Baina (MPT), at Goa	75.00
5.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as T1 shed (Transit Shed), Near Berth No.10, inside custom bound area, Mormugao Port Trust, Vasco at Goa.	75.00
6.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as T2 shed (Transit Shed), Near Berth No.10, inside custom bound area, Mormugao Port Trust, at Goa	75.00
7.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as T3 shed (Transit Shed), Near Berth No.10, inside custom bound area, Mormugao Port Trust, at Vasco-Goa	75.00
8.	Ground+2 upper floor, building which is known as G.C.B building near berth no.11 at Harbour, MPT, Goa.	180.00
9.	Ground floor with balcony R.C.C framed structure, building known as Sayantara Auditorium, MPT, Headland Sada, Vasco-Goa.	160.00
10.	Ground +2 upper floor building which is known as old CME's office building, MPT at Jetty, Goa.	180.00
11.	Ground +2 upper floor R.C.C framed structure, building known as Sports Academy, MPT at Baina, Goa.	275.63
12.	Ground+3+partly 4th upper floor R.C.C framed structure, building known as "Old Administrative Building" inside custom bound area at Harbour, MPT, Vasco.	202.50
13.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as MPT shopping complex at Harbour, MPT, Sada, Vasco, Goa.	140.00
14.	Three No's of Ground+1 upper floor R.C.C framed structure Commercial cum Residential building known as MPT Shopping Complex at Headland, MPT, Sada, Vasco.	485.76
15.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as old Primary Health Centre, MPT at Headland Sada, Goa.	180.00
16.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as Dr.Ambedkar Voacational centre at Headland, MPT, Goa.	180.00
17.	Ground floor R.C.C framed structure, known as CHLD Community Building at Headland, MPT, Goa.	180.00
18.	Ground+2 upper floor R.C.C framed structure building known as Port Users Building inside custom bound area, Major Bunder, MPT at Vasco, Goa.	367.00
19.	Ground floor R.C.C framed structure, known as 'Old Power House" building near berth No.11 at Harbour, Mormugao Port Trust, Vasco, Goa.	135.00
20.	Ground floor load bearing structure, building known as Sub Standard Quarters at Desterro, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	75.00
21.	Ground floor R.C.C framed structure, Building known as Information Centre (SBI ATM) at Headland, Mormugao Port Trust(MPT), Goa.	390.00
22.	Ground +1 upper floor R.C.C framed structure, Building known as HRD Centre, Mormugao Port Trust (MPT) at Headland, Goa	300.00
23.	Ground floor load bearing & Ground +1 upper floor R.C.C framed structure known as Office Club Buildings, near main bus- Stopat Headland, Mormugao Port Trust (MPT) at Vasco, Goa.	225.00
24.	Flat No 191/1/4 on ground floor, building known as "A" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	140.00
25.	Flat No 205 (2/2) on 1st floor, building known as "B" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	140.00
26.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as T4 shed (Transit Shed), Near	75.00

Sr. No.	Description	Proposed lease rent per sq. mtr. per month or part thereof (in ₹)
	Gate No.1, inside custom bound area, Mormugao Port Trust (MPT) at Vasco, Goa.	
27.	Flat No 148 on ground floor, building known as "C" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Vasco, Goa.	140.00
28.	Flat No A on ground floor, building known as "D" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	140.00
29.	Ground + 1 upper floor bungalow for Head of Department at Headland, Vasco Goa.	275.00
30.	Developed land parcel, proposed used for C.F.S, which is owned by 'Mormugao Port Trust', near AC plant, Ganesh Benzo Plast Tanks, at Bogda, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	67.50
31.	Ground+3 upper floor building, R.C.C framed structure building known as Cruise Business Centre (Old CHLD Building) at Harbour, Mormugao Port Trust, Vasco, Goa.	202.50
32.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as Civil Engineering Maintenance Site Office at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	180.00
33.	Land with existing old structure which is known by 'Old MPT Hospital Building', behind Sanjeevani Hospital and Anand Square Building, at Baina, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	75.00
34.	Land with existing old structure which is known by 'Old Palace Hotel Building', inside custom bound area at Harbour, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	100.00
35.	Developed land with existing building, which is known as 'MPT Institute', adjacent to Swatantra Path, Next to Bank of Baroda, Mormugao Port Trust (MPT), Vasco, Goa.	1,158.90
36.	Stilt + 6 Upper floor R.C.C framed Structure, building known as " IOCL/Port Users Building", inside custom bound area at Harbour, Mormugao Port Trust (MPT) at Vasco, Goa	247.50

The amendment to Note 5 proposed by MOPT earlier is retained without any modification.

5.5. Despite advise, the MOPT has not forwarded Form 1, 2A and 2B and comparison of existing lease rent and proposed lease rent vide its email dated 23 July 2015 to users/ users organizations/ lessees.

5.6. Subsequently, all the above-mentioned documents and revised proposed SOR of MOPT forwarded by MOPT vide its e-mail dated 23 July 2015 were also circulated by us to all concerned users / user organizations / Lessees vide our letter dated 28 July 2014 giving them three days' time to furnish its comments.

5.7. A comparative position of current lease rent (wherever indicated by the Port) vis-à-vis proposed lease rent for the port structures and proposed percentage increase in the lease rentals over the existing lease rent is tabulated below:

Sr. No.	Description Of Property	Built up area in Sq. mts	Current Rent/ SOR per annum as indicated by MOPT wherever structure is given on rent	Current lease rent converted into per sq.mtr per month for comparison with the proposed lease rent [(col. no. 4/col. no.3)/12 months]	Revised proposed lease rent per sq.mtr. per month (in ₹.)	Percentage increase over the current lease rent (col. no. 6 - col. no. 5)/ col. no. 5)* 100
1	2	3	4	5	6	7
1	Ground floor R.C.C. framed structure, building known as V1 shed, off. Menezes Braganza Road, Mormugao Port Trust, Baina (MPT), at Goa.	2042	13,05,276	53.27	75	40.79%
2	Basement+ground+upperground+first floor R.C.C framed structure, 100 bedded hospital	11839	-	-	200	-

Sr. No.	Description Of Property	Built up area in Sq. mts	Current Rent/ SOR per annum as indicated by MOPT wherever structure is given on rent	Current lease rent converted into per sq.mtr per month for comparison with the proposed lease rent [(col. no. 4/col. no.3)/12 months]	Revised proposed lease rent per sq.mtr. per month (in ₹.)	Percentage increase over the current lease rent (col. no. 6 - col. no. 5/ col. no. 5)* 100
	building near garbage treatment plant at Headland, Sada for MPT at Goa					
3	Ground floor R.C.C framed structure, building known as V3 shed, off. Menezes Braganza Road, Mormugao Port Trust, Baina (MPT), at Goa	2032	12,98,909	53.27	75	40.79%
4	Ground floor R.C.C framed structure, building known as V2 shed, opp Menezes Braganza Road, Mormugao Port Trust, Baina (OMPT), at Goa	2042	13,05,276	53.27	75	40.79%
5	Ground floor R.C.C framed structure, building known as T1 shed (Transit Shed), Near Berth No.10, inside custom bound area, Mormugao Port Trust, Vasco at Goa.	77822	4,95,55,918	53.07	75	41.32%
6	Ground floor R.C.C framed structure, building known as T2 shed (Transit Shed), Near Berth No.10, inside custom bound area, Mormugao Port Trust, at Goa	5089	32,40,905	53.07	75	41.32%
7	Ground floor R.C.C framed structure, building known as T3 shed (Transit Shed), Near Berth No.10, inside custom bound area, Mormugao Port Trust, at Vasco-Goa	5089	32,40,905	53.07	75	41.32%
8	Ground+2 upper floor, building which is known as G.C.B building near berth no.11 at Harbour, MPT, Goa.	2195	32,52,463	123.48	180	45.77%
9	Ground floor with balcony R.C.C framed structure, building known as Sayantara Auditorium, MPT, Headland Sada, Vasco-Goa.	1289	-	-	160	-
10	Ground +2 upper floor building which is known as old CME's office building, MPT at Jetty, Goa.	1926	-	-	180	-
11	Ground +2 upper floor R.C.C framed structure, building known as Sports Academy, MPT at Baina, Goa.	1074	35,52,319	275.63	275.63	-
12	Ground+3+partly 4th upper floor R.C.C framed structure, building known as "Old Administrative Building" inside custom bound area at Harbour, MPT, Vasco.	4666	73,46,150	131.2	202.5	54.34%
13	Ground floor R.C.C framed structure, building known as MPT shopping complex at Harbour, MPT, Sada, Vasco, Goa.	872	-	-	140	-
14	Three No's of Ground+1 upper floor R.C.C framed structure Commercial cum Residential building known as MPT Shopping Complex at Headland, MPT, Sada, Vasco.	2184	1,27,30,798	485.76	485.76	-
15	Ground floor R.C.C framed structure, building	391	-	-	180	-

Sr. No.	Description Of Property	Built up area in Sq. mts	Current Rent/ SOR per annum as indicated by MOPT wherever structure is given on rent	Current lease rent converted into per sq.mtr per month for comparison with the proposed lease rent [(col. no. 4/col. no.3)/12 months]	Revised proposed lease rent per sq.mtr. per month (in ₹.)	Percentage increase over the current lease rent (col. no. 6 - col. no. 5/ col. no. 5)* 100
	known as old Primary Health Centre, MPT at Headland Sada, Goa.					
16	Ground floor R.C.C framed structure, building known as Dr. Ambedkar Vocational Centre at Headland, MPT, Goa.	537	-	-	180	-
17	Ground floor R.C.C framed structure, known as CHLD Community Building at Headland, MPT, Goa.	264	-	-	180	-
18	Ground+2 upper floor R.C.C framed structure building known as Port Users Building inside custom bound area, Major Bunder, MPT at Vasco, Goa.	516	-	367	367	-
19	Ground floor R.C.C framed structure, known as 'Old Power House" building near berth No.11 at Harbour, Mormugao Port Trust, Vasco, Goa.	816	6,52,049	66.59	135	102.73%
20	Ground floor load bearing structure, building known as Sub Standard Quarters at Desterro, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	503	-	-	75	-
21	Ground floor R.C.C framed structure, Building known as Information Centre (SBI ATM) at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	22	96,632	366.03	390	6.55%
22	Ground +1 upper floor R.C.C framed structure, Building known as HRD Centre, Mormugao Port Trust (MPT) at Headland, Goa	514	-	-	300	-
23	Ground floor load bearing & Ground +1 upper floor R.C.C framed structure known as Office Club Buildings, near main bus- Stopat Headland, Mormugao Port Trust (MPT) at Vasco, Goa.	792	-	-	225	-
24	Flat No 191/1/4 on ground floor, building known as "A" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	42	-	-	140	-
25	Flat No 205 (2/2) on 1st floor, building known as "B" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	61	-	-	140	-
26	Ground floor R.C.C framed structure, building known as T4 shed (Transit Shed), Near Gate No.1, inside custom bound area, Mormugao Port Trust (MPT) at Vasco, Goa.	6900	43,93,368	53.06	75	41.35%
27	Flat No 148 on ground floor, building known as "C" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Vasco, Goa.	91	-	-	140	-
28	Flat No A on ground floor, building known as "D" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	211	-	-	140	-
29	Ground + 1 upper floor bungalow for Head of	232	-	-	275	-

Sr. No.	Description Of Property	Built up area in Sq. mts	Current Rent/ SOR per annum as indicated by MOPT wherever structure is given on rent	Current lease rent converted into per sq.mtr per month for comparison with the proposed lease rent [(col. no. 4/col. no.3)/12 months]	Revised proposed lease rent per sq.mtr. per month (in ₹.)	Percentage increase over the current lease rent (col. no. 6 - col. no. 5/ col. no. 5)* 100
	Department at Headland, Vasco Goa.					
30	Developed land parcel, proposed used for C.F.S, which is owned by 'Mormugao Port Trust', near AC plant, Ganesh Benzo Plast Tanks, at Bogda, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	20000	-	-	67.5	-
31	Ground+3 upper floor building, R.C.C framed structure building known as Cruise Business Centre (Old CHLD Building) at Harbour, Mormugao Port Trust, Vasco, Goa.	1220	24,90,557	170.12	202.5	19.03%
32	Ground floor R.C.C framed structure, building known as Civil Engineering Maintenance Site Office at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	569	-	-	180	-
33	Land with existing old structure which is known by 'Old MPT Hospital Building', behind Sanjeevani Hospital and Anandf Square Building, at Baina, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	11109	-	-	75	-
34	Land with existing old structure which is known by 'Old Palace Hotel Building', inside custom bound area at Harbour, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	2207	-	100	100	-
35	Developed land with existing building, which is known as 'MPT Institute', adjacent to Swatantra Path, Next to Bank of Baroda, Mormugao Port Trust (MPT), Vasco, Goa.	703	-	-	1158.9	-
36	Stilt + 6 Upper floor R.C.C framed Structure, building known as " IOCL/Port Users Building", inside custom bound area at Harbour, Mormugao Port Trust (MPT) Oat Vasco, Goa	935	-	-	247.5	-

Note : The lease rent given in column no. 4 by MOPT is with reference to structure presently rented by the Port.

6. Based on the preliminary scrutiny of the proposal, the MOPT was requested to furnish additional information / clarifications vide our letter dated 31 July 2015. The MOPT, subsequent to the joint hearing, vide its letter dated 11 September 2015 had furnished its reply on additional information/ clarifications sought by us. The summary of additional information/ clarifications sought by us and the response of the MOPT is brought out in the subsequent paragraph.

7. A joint hearing in this case was held on 29 July 2015 at the MOPT premises. The MOPT made a brief presentation of its proposal. At the joint hearing, the MOPT and the concerned users/ organization bodies / lessees have made their submissions.

8.1. As decided at the joint hearing, the MOPT was requested, vide our letter dated 06 August 2015 followed by reminder dated 10 September 2015, to initiate action on the following points:

- (i). As agreed at the joint hearing, the Mormugao Ships' Agents' Association (MSAA) has vide its letter dated 31 July 2015 addressed to MOPT with a copy endorsed to this Authority furnished the submissions made by them at the joint hearing. A copy of the said letter was forwarded to MOPT. The MOPT to respond on comments of MSAA within two days i.e. by 2 August 2015.
- (ii). The users/ lessees are allowed to furnish their comments, if any, to MOPT and to this Authority in a week's time i.e. by 5 August 2015. The MOPT to respond on the comments, if any, received from users within 2 days on receipt of their comments.
- (iii). MOPT to Furnish additional information / clarification sought by us under cover of our letter of even number dated 31 July 2015 latest by 04 August 2015.
- (iv). As agreed by the MOPT at the joint hearing, MOPT to re-look at its proposal in view of the points made by the users / user organisations /lessees at the joint hearing in consultation with the valuer and respond within 10 days i.e. by 8 August 2015.

8.2. As decided at the joint hearing, the users / user organisations/ lessees were also requested, vide our letter dated 06 August 2015 to furnish comments, if any, on the subject proposal within a week's time i.e. by 5 August 2015 to Mormugao Port Trust (MOPT) and to this Authority.

9. With regard to first and second point of action as decided at the joint hearing, the MOPT vide its letter dated 11 September 2015 has furnished its reply.

10. With regard to third point of action of the joint hearing proceedings, the MOPT vide its letter dated 11 September 2015 has furnished its response to the additional information/ clarifications sought by us vide our letter dated 31 July 2015. The summary of the additional information/ clarifications sought by us and reply furnished by the port are tabulated below:

Sr. No.	Additional information / clarification sought by us	Reply furnished by MOPT
I.	General	
(i)	Please confirm that the market valuation undertaken by the MOPT of 36 structures is in conformity with the Land Policy Guidelines, 2014 issued by the Ministry of Shipping. If the proposal of the MOPT with regard to the valuation of the said 36 structures deviates from these guidelines, please furnish the details thereof and the reasons therefor.	The market valuation undertaken by MOPT of 36 structures is in conformity with Cl. 18 (a) and (b) of the Land Policy Guidelines, 2014 issued by the Ministry of Shipping.
(ii)	On perusing the Form I sl. no.2 furnished by MOPT vide its letter dated 23 July 2015, it is seen that the column relating to the current lease rent and % increase/ decrease at the proposed lease rent are left blank. The MOPT to furnish revised Form I indicating the current lease rent as well as the % increase/ decrease for all the 36 structures at Sl. No.2.	Except structures at Sr. Nos. 8, 11, 12, 14, 18, 19, 21, 24, 31, 31, 32 and 34, the rest have neither been rented/ leased out nor any rates have been fixed for the structures. Hence the column relating to the current lease rent and percentage increase/ decrease at the proposed lease rent have been left blank. For the structures which have been rented out, there are multiple parties occupying different areas of each property at different rates. The highest rent paid on the properties are given. A statement showing structurewise and party wise rates is furnished.
(iii)	As mentioned in Note 2 of Form – 1, the MOPT is requested to furnish a Certificate to the effect that the land leased zone wise is in accordance with port's land use plan.	The certificate to the effect that the land leased zone wise is in accordance with the Port's land use plan is furnished.
(iv)	The proposal of the MOPT states current lease rent as per SOR as one of the factors for valuation of the structures. In this regard it needs to be noted that the MOPT has not sought approval of lease rent for the 36 structures covered in the current proposal earlier nor this Authority has approved any rate for these 36 structures. That being so, indicate the basis followed by the MOPT for levy of lease rent for the 36	Before the issue of the Land Policy Guidelines, 2014 by the Ministry of Shipping, the lease rentals in respect of all Port premises were fixed by the Port itself and approved by the Board of Trustees of MOPT. Copies of Board Resolution approving the lease rentals of properties at Sr. Nos. 8, 11, 12, 14, 18, 19, 21, 24, 31, 32 is

	structures. A copy of the authorization/ sanction under which lease rent on the 36 structures, if any, is being collected presently by the MOPT is also furnished. If the authorization/ sanction was given by the Board of Trustees of the MOPT, the powers under which such authorization/ sanction was given may also be indicated.	furnished..
II.	Valuation	
(i).	(a) There is wide variation noticed in the market value of land as per the State Government ready reckoner (Government of Goa notification) reported at ₹3500/sq. mtr. and valuation of land given by the approved valuer which varies in the range of ₹13,500/sq. mtr. to 50,000/sq. mtr. (excluding the cost of construction of premises). Please clarify the reason for the wide variation in these two land valuations.	Clarification was sought from the approved valuer M/s. Kanti Karamsey & Co. and the reply furnished by the valuer is as follows: The stamp duty ready reckoner for any state is a guideline rate for the purpose of stamp and registration issued by the Inspector General of Stamp and Registration for the specific state. It may or may not reflect the market rate for properties (land and builtup space) in the particular region. But, it generally forms a minimum benchmark rate for property below which the stamp and registration department shall not register any property transaction.
	(b) Please confirm that the valuation of the land considered by the approved valuer for arriving at land value in the subject 36 Port structures is representative enough in terms of physical features, development, facility, proximity to road etc.	b). Clarification was sought from the approved valuer M/s. Kanti Karamsey & Co. and the reply furnished by the valuer is as follows : We confirm that the approach and methodology followed for the valuation of the said properties is as per the principles of valuation and prevailing market practice.
	(c). It is seen that the valuer in its report has taken uniform base value of ₹90,000/sq. mtr. (except Sl. No. 14, 17, 18, 20, 21, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 32 and 33 for which different base value is considered) for constructed area and adjusted it with suitable premium/discounts for various influencing factors and arrived at the adjusted rate per sq. mtr for each of the structures. From the adjusted per sq. mtr. rate, the construction cost of each of the structures is arrived at. The valuer report in the concluding para has stated that the value is the reinstated value as on 4 November 2014. With reference to the above methodology adopted by the MOPT, the following points is to be clarified:	
	(i). The Land Policy Guidelines 2014 stipulate five factors for arriving at valuation of Land. Please clarify as to how the approach adopted by the MOPT of taking the base value of constructed area (i.e. land and constructed area) as the base and from that separating the construction cost and land value fits into the five factors specified in the Land policy Guidelines.	The Land Policy Guidelines is actually formulated only for lands to be leased / licensed, but by virtue of Sec. 2(k) of the MPT Act, 1963 which stipulates "land" includes the bed of the sea or river below high-water mark, and also things attached to the earth or permanently fastened to anything attached to the earth, premises or structures also qualify as land as per the Land Policy Guidelines. Hence the port has considered the total value of land and constructed areas as the base for arriving the valuation of the structures as stipulated in the five factors.
	(ii). The basis of arriving at different cost of construction for each of the premises is neither explained in the proposal nor in the valuation report. Please explain the basis thereof and also clarify the period to which the construction cost pertains to.	Clarification was sought from the approved valuer M/s. Kanti Karamsey & Co. and the reply furnished by the valuer is as follows : Following are some of the key factors considered in order to arrive at the cost of construction of each of the premises. Type of Construction - RCC/ load bearing/

		<p>steel framed, etc.</p> <p>Specifications of the building materials used,</p> <p>Height of the structure,</p> <p>Type of roofing,</p> <p>Year of Construction,</p> <p>In order to assess the cost of construction – “Cost Approach” has been adopted. Under the cost approach, the replacement/ reinstatement cost i.e. the cost of constructing a new structure with same type of construction, same or similar specifications, design, building materials, etc. is computed. To this reinstatement cost, a suitable discount/ allowance towards the age of the structure, locality and other factors, considering a balance economic life based on the present state, strength, maintenance, is considered. After considering all the discount/ allowance/ depreciation from the cost of a new construction, fair market value of the property is arrived at. This is a standard method for valuation of properties.</p> <p>Hence the construction cost pertains to the current date, but after considering depreciation for the age of the structure to the cost of a new structure with same or similar type, etc.</p>
	(iii). (a). Please clarify the meaning of the term “reinstated value” referred in the valuation report in the concluding para for valuation done for each of its structures.	<p>Clarification was sought from the approved valuer M/s. Kanti Karamsey &amp; Co. and the reply furnished by the valuer is as follows:</p> <p>The word reinstated value in the concluding para of the valuation report is a typographical error; please read the same as “fair market value” of the said property instead of the reinstatement value of the said property.</p>
	(b). It is clarified whether the “reinstated value” implies current cost of construction or replacement value.	
	(iv). (a). These premises are old and depreciated, on which the Port would have already considered repairs and maintenance cost, depreciation and return thereof in its general revision proposal last approved vide Order no.TAMP/43/2012-MOPT dated 14 June 2013 and earlier general revision orders. In view of the above observation, please establish and certify that considering the return in terms of lease rent on the value of premises in the current proposal and that too at reinstated value will not tantamount to duplication of return on the same assets.	<p>The Port had considered the maintenance cost, depreciation and return thereof in its general revision proposal. The return considered was on Net Book value and not the reinstated value and also no rates were fixed by TAMP for the said structures. However, as per Cl.13(b) of the Land Policy Guidelines, the reserve price in terms of the annual lease rent would be a minimum 6% of the market value of the land determined as per the five factors stipulated in Cl.13(a) and there is no provision of fixing the same based on book value, depreciation or cost which are already factored in the valuation by the approved valuer.</p>
	(b). If return in terms of lease rent on the premises tantamount to duplication of return on the same assets, the MOPT to effect suitable adjustments in the proposed rates of lease rent supported with calculations.	<p>The Port is not in a position to make any adjustments in the proposed rates of lease rent as the same have been arrived at as per the provisions of the Land Policy Guidelines which do not allow the rates to be fixed as per any methodology other than that stipulated in Cl.13(a) and (b). Discussions were held with the valuer in this regard and the valuer has expressed that the market value arrived are reasonable and not exorbitant.</p>
	(v). Since the valuer has drawn reference to the quoted price for apartment development and commercial development in	<p>Clarification was sought from the approved valuer M/s. Kanti Karamsey &amp; Co. and the</p>



<p>the market within approximately 4 to 5 km radius of MOPT while arriving at the base rate of the constructed area it appears prima facie that the valuation considered is based on the current construction cost. For reasons already explained in the para 12.1. (v) (c) and (d) of the Order no.TAMP/57/2014-MOPT, dated 10 June 2015, the MOPT may like to note that this Authority may not be in a position to accept the valuation of structures based on the current construction cost.</p>	<p>reply furnished by the valuer is as follows: Depreciated cost of construction i.e. the cost of construction for new construction less the discount / depreciation / allowance for the age, locality and other factor of the said structure has been considered for the valuation of Port premises.</p>
<p>(d). It appears that 36 structures are owned and constructed by the MOPT. If so, the MOPT to furnish the following details:</p> <p>(i). Date of capitalisation and addition to each of the structures in its Books of Account.</p> <p>(ii). Gross Value of each of the 36 structures as on 31 March 2015.</p> <p>(iii). Cumulative Depreciation on each of the 36 structures till 31 March 2015.</p> <p>(iv). Net Value of the Asset in its Books of Account as on 31 March 2015.</p>	<p>The detailed statement is furnished.</p>
<p>(e). The MOPT has under the method "Any other relevant factor" which is the current lease rent indicated the figure as zero for many of the structures. The MOPT is requested to indicate the current lease rent for each of the 36 structures.</p>	<p>The MOPT has clarified while responding to Point I (ii) that except structures at Sr. Nos. 8, 11, 12, 14, 18, 19, 21, 24, 31, 31, 32 and 34, the rest have neither been rented/ leased out nor any rates have been fixed for the structures. Hence the column relating to the current lease rent and percentage increase/ decrease at the proposed lease rent have been left blank. For the structures which have been rented out, there are multiple parties occupying different areas of each property at different rates. The highest rent paid on the properties are given.</p>
<p>(f). (i). The MOPT in its letter dated 23 July 2015 has stated that the current rent paid by lessees for structures at sl. nos. 18 and 34 which was higher than the lease rent now arrived based on valuation by the approved valuer was not considered in the proposal dated 27 April 2015. The MOPT has thus, proposed revised lease rent of 367/sq. mtr./month and ₹100/sq. mtr./month instead of ₹160/sq. mtr./month and ₹50/sq. mtr./month arrived by it earlier for the premises at these two Sl. Nos. In this regard, the current lease rent for the structures at sl. no.18 and 34 based on which the revised lease rent is proposed need to be furnished indicating the period to which the lease rent pertains to.</p>	<p>A statement in this regard is furnished which indicates lease rent from individual lessees allotted land by the MOPT. As per the said statement, existing lease rent for Port Users Building (Sl. No. 18) is ₹.366.86/sq.mtr/month and for 'Old Palace Hotel Building' at (Sl. No. 34) it is ₹.99.41/sq.mtr/month.</p>
<p>(ii). The basis for proposing the rates of 367 and 100 is furnished supported by calculations.</p>	<p>The rates have been fixed as per the tender bids.</p>
<p>(g). As regards, Sl. No. 35 lease rent for "MPT institute", the valuation report indicates land value at 50,000 per sq. mtr for land area and construction cost for building at ₹14,000 per sq. mtr. However, the composite rate indicated in the comparative statement (Annexure – II to the proposal) is ₹2,31,781 per sq. mtr. which is found to be higher than the composite per sq. mtr. rate working out to ₹64,000/- (₹50,000/- per sq. mtr. + 24000/- per sq. mtr.). The MOPT to examine this mismatch</p>	<p>The total land area of the property "MPT Institute" is 3062m2 valued at a rate of 50,000 per m2 whereas the actual built up area admeasures 703 m2 valued at a rate of 14,000 per m2. Thus, the total valuation amounts to ₹16,29,42,000/- (3062 x 50000 + 703 x 14000).</p>

	and make necessary correction in the said annexure.	
	(h). As regard Sl. No.21 (Information centre – SBI ATM) the valuation report at one place states rate of 50,000 per sq. mtr. of built up area to be reasonable on the date of valuation. However, the computation shows that an amount of ₹78,000 per sq. mtr. is considered for arriving at the proposed lease rent for that premise. Similar discrepancy is observed in Sl. No.14, 20, 27 and 28. The MOPT to examine and indicate the correct position.	Clarification was sought from the approved valuer M/s. KantiKaramsey & Co. and the reply furnished by the valuer is as follows: A base rate of ₹50,000/- per sq. mt. of built-up area has been considered based on the finding and analysis of the market research. However, considering factors such as lack of ATM facility in the neighbourhood, availability of limited commercial space in the residential area of MPT Township, etc., a rate of ₹78,000/- per sq. mt. of built-up area has been adopted to assess the composite value of the subject property.
III	(a). The proposal of MOPT proposes lease rent for Hospitals (sl. no.2), Sayantara Auditorium (sl.no.9), CME's office building (sl.no.10), Sports Academy (sl.no.11), Old Administrative Building (sl.no.12), Primary Health Centre (sl.no.15), HRD centre (sl.no.22) and few flats nos. (sl.no.24, 25, 27, 28). From the description, it is appears that these premises would be in use by the Port for its own purpose or by its employees. That being so, the reason for seeking reserve price in terms of annual lease rent for these premises which are for own use of Port or Port employees is not clear. Please elaborate.	(a). The mentioned premises would be in use by the Port for its own purpose or by its employees, but the same could be leased / rented out at a future date to outside parties. E.g. the Port hospital services could be outsourced with the Port hospital being taken over by outside parties. Hence the reserve price is sought to be known for future use.
	(b). It is clarified whether fixation of lease rent for port quarters allottable to its own employees is covered by the Land Policy Guidelines. License fee for port quarters may have to be fixed following the relevant provision of Fundamental Rules/ Supplementary Rules of Central Government.	(b). The reason for seeking valuation of Port quarters is not for charging the employees. Employees are charged license as per the rules in force. Port has many surplus quarters, which can be rented out to Government Institutions, Private Organizations for residential purpose for their employees. Therefore, base rent needs to be fixed.

11.1. With regard to the fourth point of action of joint hearing proceedings, the MOPT vide its e-mail dated 05 October 2015 under a cover of its letter No. FA/COST/125/2015/147 dated 05 October 2015 has forwarded the revised proposed Scale of Rates retaining the lease rent as proposed by it inserting a note not to apply the special rate (i.e. pension levy) to the 36 structures. The main points made by the MOPT are as follows:

- (i). The JS (Ports) vide his d.o. Letter No. PD-13017/2/2014-PD.IV. dated 08 July 2015 had also advised the Port against fixing the lease rentals on the basis of inflated and unrealistic market value which results in poor response to tender cum auctions and subsequently loss of business to the Port.
- (ii). Accordingly, a discussion was held with the Valuer, wherein the valuer justified the valuations done by him to be in order, based on the condition, location of the premises and various other factors considered by him to reflect the fair market value.
- (iii). The subject matter was placed before the Land Allotment Committee for deliberation and decision to revise the proposed lease rentals for the various port structures. The Land Committee in its meeting held on 29 September 2015 deliberated on the issue and noted the fact that as per the Policy for determination of Tariff Authority for Major Port, 2015, there is no provision for the Special Rate (Pension Levy) which is currently at 9% and valid only upto 31.03.2016 and after 01.04.2016, the special rate (pension) levy cannot be charged separately as per the revised tariff guidelines and accordingly, the LAC has recommended to dispense with the proposed levy of 9% towards special rate (pension levy) on the above proposed lease rentals for 36 port structures. The same has been approved by the Land Committee during the meeting.
- (iv). The TAMP is requested to consider the proposed change and fix the lease rentals for the 36 port structures. The special rate (i.e. pension levy) at 9% of the lease rent proposed by MOPT earlier is now withdrawn and hence to be ignored.

11.2. Thus, in short the MOPT has proposed to dispense with the levy of special rate (pension levy) at 9% of the lease rent. The MOPT has furnished revised draft proposed Scale of Rates maintaining the proposed lease rentals for 36 structures and amendments proposed to existing Note 5 as proposed by it earlier. The only modification proposed by the port is insertion of the following note to do away with the Special rate (pension levy) for structures:

“6. *The Special Rate as specified at PART – V of this Scale of Rates shall not be applicable to Part III – Estate Rentals – IV Lease Rentals for premises.*”

12. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received and arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>

13. With reference to the totality of the information collected during processing of the case the following position emerges:

- (i). The Mormugao Port Trust (MOPT) has filed a proposal vide its letter dated 27 April 2015 for fixation of the lease rentals for the 36 structures following the Land Policy Guidelines, 2014.
- (ii). Para 18(a) of the Land Policy Guidelines of 2014 stipulates that the Land Allotment Committee (LAC) to be appointed by the Port Trust should normally take into account highest of the following five factors listed in the guidelines to determine the market value of the land.
  - (a). State Government's ready reckoner of land values in the area, if available for similar classification/ activities.
  - (b). Highest rate of actual relevant transactions registered in last three years in the Port's vicinity (the vicinity of the Port is to be decided by the respective Port Trust Boards), with an appropriate annual escalation rate to be approved by the Port Trust Board.
  - (c). Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board.
  - (d). Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port.
  - (e). Any other relevant factor as is identified by the Port.

Para 18 (a) of the Land Policy Guidelines 2014 also stipulates that if the highest of the five factors is not adopted then reasons for the same are to be recorded in the writing.

When the proposal was already processed and the entire consultation process and joint hearing was over, the Ministry of Shipping(MOS) in October 2015 has forwarded revised Land Policy Guidelines 2014, which was issued by the MOS to all the Major Port Trusts in July 2015 as understood from the proposal of V.O. Chidambarnar Port Trust (VOCPT). In the revised Land Policy Guidelines 2014, the methodology for determination of market value of the land based on the five factors as prescribed in the Land Policy Guidelines of 2014 is retained. The revised guidelines of the 2014 prescribes the same condition that in no case the lease rent will be less than 6% of the latest market value recommended by the Port Trust and the rate of annual escalation in the lease rental to be fixed by the Port Trust Board will also not be less than 2% as in the Land Policy Guidelines, 2014. The revised Land Policy Guidelines 2014 states that this Authority will notify the latest Scale of Rates (SoR) instead of notification of market value of land stipulated in the earlier Land Policy Guidelines 2014. Further, it also stipulates that the SoR will be revised every five years.

Thus, in short, the broad principles for determination of latest Scale of Rates for port lands in the Land Policy Guidelines of 2014 are retained in the Revised Land policy guidelines of 2014 except for the main modifications explained above. Hence, this analysis proceeds ahead to fix lease rent for the 36 premises based on the proposal filed by the MOPT and following the revised Land Policy Guidelines of 2014 issued in July 2015 which is broadly same as the Land Policy Guidelines of 2014 issued in January 2014.

- (iii). (a). Before proceeding ahead with the analysis of the case it is relevant to state that the MOPT has for first time approached this Authority for fixation of lease rent for the 36 structures. The MOPT has reported that till now the Rates for allotment of port premises was being fixed by the MOPT itself with the approval of its Board of Trustees.
- (b). Clause 13 (c ) of the revised Land Policy Guidelines 2014 mandates this Authority to notify the scale of rates of the Port Land based on the methodology prescribed in Clause 13(a) of the

ibid Guidelines. No specific Guidelines are prescribed in Land Policy Guidelines 2014 and the revised Land Policy for fixation of lease rent for the structures owned and constructed by a Port Trust.

- (c). It is relevant here to state that the MOPT had earlier in September 2014 approached this Authority seeking approval for lease rent for commercial premise owned and constructed by the MOPT near railway station at Vasco. Upon a request made by the MOPT vide its earlier letter dated 12 February 2014 regarding the methodology to be followed for fixation of lease rent of premises, the MOS was requested to advise us in the matter vide our letter dated 18 March 2014, followed up with a reminder dated 04 April 2014. The methodology adopted by the MOPT in its revised proposal dated 30 January 2015 for fixation of lease rent for the above said commercial premise near railway station at Vasco was also brought to the attention of MOS vide our letter dated 26 February 2015 with a request to share with us any views that are different from the methodology followed by MOPT. The response of the MOS was not received till that case was finalised.
- (d). As per section 49 (1) of the Major Port Trusts (MPT) Act, 1963 this Authority is mandated to fix lease rent of the property of the port. The commercial building is the property of the MOPT. Further, Section 2 (k) of the MPT Act, 1963 as referred by the MOPT, defines land as including, amongst others, things attached to the earth or permanently fastened to anything attached to the earth implying that building premises also comes under the definition of land. Even the MOPT had at that time rightly argued that building premises comes under the definition of land. In view of the above mentioned mandate, this Authority had taken up the proposal of the MOPT and approved the lease rent for structure under the then applicable Land Policy Guidelines 2014 vide Order No TAMP/57/2014-MOPT dated 10 June 2015.
- (e). As stated earlier, the revised Land Policy Guidelines 2014 also stipulate five factors for arriving at valuation of Land and the methodology for fixation of Scale of Rates for Port Land is same as the Land Policy Guidelines 2014. In the current exercise also, for the 36 structures, the MOPT has again referred to Section 2(k) of the MPT Act, 1963 which stipulates “land” includes the bed of the sea or river below high-water mark, and also things attached to the earth or permanently fastened to anything attached to the earth, premises or structures and justified that it also qualifies as land as per the Land Policy Guidelines. The port has stated that it has arrived at valuation of structures considering the total value of land and constructed areas adopting the five factors prescribed in the Land Policy Guidelines 2014. For the reasons cited by the MOPT brought out above, the methodology prescribed in clauses 13(a) to 13(c) of the revised Land Policy, 2014 to determine the lease rent will have to be applied mutatis-mutandis for determination of lease rent for 36 premises also.

In view of the above position, and the submissions made by the port in the current proceedings and also keeping in view that this Authority had approved the lease rent for commercial building owned and constructed by the MOPT near railway station at Vasco on the same principle based on the proposal filed by the MOPT following the then applicable Land Policy Guidelines, 2014, the current proposal of MOPT is proceeded further to fix the lease rental for the 36 structures following the methodology prescribed in revised Land Policy, 2014.

- (iv). In the original proposal of April 2015, the MOPT had proposed lease rent for the built up area of the 36 structures on per month or part thereof basis. Subsequently, the MOPT vide its letter dated 5 June 2015 has filed revised proposal wherein lease rent is proposed on per sq. mtr/ per month or part thereof with correction in the lease rent for the two structure viz. Port Users Building and Old Palace Hotel. The proposed lease rent is excluding the special rate i.e. 9% leviable on the lease rent towards pension levy as per the provision prescribed in the existing Scale of Rates of the MOPT. Subsequent to the joint hearing, when the MOPT was requested to re-look at its proposal in view of the objections made by the users / user organisations /lessees in consultation with the valuer, the MOPT has in its final revised proposal dated 5 October 2015 proposed to delete the special rate of pension levy at 9% on the lease rent proposed for 36 structure. The MOPT has, however, retained the lease rent proposed by it in June 2015 proposal. The final revised proposal filed by the MOPT dated 5 October 2015 along with information and clarification furnished during the processing of the case is considered while analysis the case.

- (v). As per clause 11.2(e) of the revised Land Policy Guidelines 2014, a Land Allotment Committee (LAC) shall be constituted by the Port Trust Board consisting of Deputy Chairman of the Port, and Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic.

It is seen from the minutes of the Land Allotment Committee (LAC) forwarded by MOPT that Port has constituted the LAC under the Chairmanship of Chairman, MOPT and comprising of other members viz. Chief Engineer I/c., Traffic Manager, Financial Advisor and Chief Accounts Officer which held a meeting on 27 March 2015 to recommend the lease rent for the 36 structures. Even the subsequent report of LAC dated 29 September 2015 which reviewed the lease rent proposal comprises of the same composition. Thus, the MOPT has complied with the stipulation of the formulation of the LAC as per the revised Land Policy Guidelines, 2014 with a change that instead of Deputy Chairman it was headed by Chairman, MOPT.

(vi). Valuation:

- (a). As per section 49 (1) of the MPT Act, 1963 this Authority is mandated to fix lease rent of the property of the port. The 36 structures are property of the MOPT. Further, section 2 (k) of the MPT Act, 1963 defines land as including, amongst others, things attached to the earth or permanently fastened to anything attached to the earth implying that building premises also comes under the definition of land. Even the MOPT has rightly argued that building premises come under the definition of land. In view of the above mentioned mandate, this Authority will have to fix the lease rentals of the 36 structures belonging to the MOPT.

- (b). As per Clause 13(a) of the revised land policy guidelines of 2014, the LAC shall determine the market value of land taking into account highest of the five factors.

As per clause 13 (c) read with clause 13(a) and (b) of the revised land policy guidelines of 2014, the port shall file a proposal to this Authority for fixation of latest SOR of the land at the rate not less than 6% to be decided by the Port Trust based on the market value of land recommended by the LAC which will normally take into account the highest of the five factors for market value of land stipulated in Para 13 (a) of revised land policy guidelines of 2014. In case the LAC is not choosing the highest factor, the guidelines require the reasons for the same have to be recorded in writing.

- (c). Of the five factors prescribed in the revised Land Policy Guidelines, 2014 for arriving at the market value of the land, the MOPT has clarified that the valuation of land based on two factors viz., highest rate of actual relevant transactions registered in last three years in the Port's vicinity and highest accepted tender-cum-auction rate of port land for similar transaction are not available.
- (d). The port has clarified that land valuation from State Government's Ready Reckoner is available. The port had furnished the market value of land as per State Government's Ready Reckoner uniformly at ₹3500/- per sq. mtr for all the 36 structures.

As regards wide variation in the market value of land as per the State Government ready reckoner (Government of Goa notification) reported at ₹3500/sq. mtr. and valuation of land given by the approved valuer which varies in the range of ₹13,500/sq. mtr. to ₹50,000/sq. mtr., the port has clarified that the stamp duty ready reckoner for any State is a guideline rate for the purpose of stamp duty and registration. It may or may not reflect the market rate for properties (land and built-up space) in the particular region. The approved valuer has stated that valuation of land under this method. It generally forms a minimum benchmark rate for property below which the stamp and registration department shall not register any property transaction.

- (e). The port has engaged an approved valuer for valuation of structures as per the fourth method prescribed in the Land Policy Guidelines. The port has reported that the valuer has considered the total value of land and constructed areas as the base for arriving the valuation of the structures.

The port has clarified that Cost Approach is adopted for valuation of 36 structure. Under the cost approach, the replacement/ reinstatement cost i.e. the cost of constructing a new structure with same type of construction, same or similar specifications, design, building materials, etc. is computed. To this reinstatement cost, a suitable discount/ allowance towards the age of the

structure, locality and other factors, considering a balance economic life based on the present state, strength, maintenance, is considered. The fair market value of the property is reported to have been arrived at after considering all the discount/ allowance/ depreciation from the cost of a new construction for each of the 36 structures.

- (f). Under the fifth method, the port has considered the highest current lease rent for the structures whichever are rented-out by the port. It is noted that in this method, only the current lease rent collected by the port is indicated; it does not indicate the market valuation of structures.
- (g).
  - (i). It is relevant here to state that the Kolkata Port Trust (KOPT) had proposed revision of its rent schedule for land and buildings at Kolkata and at Haldia based on the current cost of replacement. Since this Authority was not inclined to follow the method proposed by the KOPT for revision for the reasons mentioned in the Order, the lease rentals for the land and buildings at Kolkata and at Haldia were increased on adhoc basis vide Order no. TAMP/7/2010-KOPT dated 19 January 2011.
  - (ii). In the proposal of the Paradip Port Trust (PPT), disposed of by this Authority vide its Order dated 15 May 2015, for revision of Scale of Rates for allotment of port land and built up space, the PPT arrived at the rentals for various structures taking into account the written down value of the Replacement cost. This Authority did not find it appropriate to approve the rentals for the structures taking into account the replacement value thereof.
  - (iii). In the case of the lease rent proposed by MOPT for commercial building near railway station at Vasco the Port had proposed it based on current construction cost. This Authority while disposing the said proposal of MOPT has categorically stated that following the decision taken in KOPT and PPT cases, the methodology adopted by MOPT to value the building based on the Current Construction Cost is not considered. The monthly lease rent of ₹2,01,698 as proposed by the MOPT was approved by this Authority vide TAMP/57/2014-MOPT dated 10 June 2015 only because the proposed lease rent was found closer to the lease rent offer received by MOPT at ₹2,01,000 per month from Life Insurance Corporation of India (LIC) for the same building.
- (h). In the current proceedings, the MOPT was specifically requested to clarify whether the term “reinstated value” referred to in the valuation report in the concluding para of valuation report for each of the 36 structure implies current cost of construction or replacement value.

The MOPT has clarified that the word “reinstated value” in the concluding para of the valuation report is a typographical error and requested to read the same as “fair market value” of the said property instead of the reinstatement value of the said property. The MOPT has stated that the approved valuer has considered suitable discount/ allowance on market values for certain structures towards age of structure, locality and other factors, considering a balance economic life based on the present state, strength, maintenance and fair market value of the property to arrive at the valuation of port structures. The approved valuer has confirmed that the methodology followed by them is a standard method for valuation of properties. The MOPT has categorically stated that the valuation of structures is not the current construction cost. It is the present value of the premises. In view of the above the clarification furnished by the MOPT and relying on the same, the proposal is proceeded further to fix lease rent for 36 structures based on the valuation of the structures given by the approved valuer.

- (i). It is relevant here to state that most of the users/leseees consulted during the case like Mormugao Ship’s Agents Association (MSAA), M/s. Indian Molasses Company (IMC), Adani Mormugao Port Terminal Pvt. Ltd. (AMPTPL) and other have objected the proposed lease rent and stated that it is very much on the higher side. The MOPT was, therefore, requested to re-look at its proposal in consultation with the valuer.

In this context, the MOPT has clarified that taking into consideration the objection raised by users it had a discussion with the Valuer to consider the possibility of reducing the land valuation. The port has reported that valuer has justified that the valuations done is in order and is arrived taking into consideration the condition, location of the premises and various other factors considered to reflect the fair market value. The approved valuer has clarified that

the methodology followed by them is a standard method for valuation of properties and represent present value of the structures.

- (j). The MOPT has also reported that the Land Allotment Committee (LAC) constituted by the MOPT again met on 29 September 2015 to review the market value and the license fee recommended by it earlier in view of the objection from users/ lessees.

The LAC has also taken note of the d.o. letter dated 8 July 2015 received from J.S. (Ports), MOS, the contents of which have already been brought out earlier in detail.

The LAC has also noted that since most of the users have objected to the proposed rates and considering the objections into account, a meeting was held with the approved Valuer to evaluate the possibility of reducing the high market valuation. The Valuer has justified the valuations done by him to be in order based on the condition, location of the premises and various other factors considered by him reflect the fair market value.

The LAC, hence, on such review has recommended to retain the market value of the 36 port structures and lease rentals as recommended by the approved valuer earlier.

- (k). Thus, in short, the port has conclusively clarified that the valuation of structure is not the current construction cost or replacement cost of structures. The port has also clarified that approved valuer has, on review of the land valuation, confirmed that the methodology followed by them for valuation of 36 structures is the standard method for valuation of properties and the valuation of structure is recommended by the LAC and also approved by its Board.

In the light of the analysis in the preceding paragraphs and bearing in mind that the LAC headed by Chairman (MOPT) and comprising of Head of the Departments of the port trust has, after considering the market valuation of 36 port structures given by the valuer has arrived at the proposed lease rentals and also recognising that the Board of Trustees of MOPT has approved the valuation of structures and the revised lease rentals, and that the proposal filed by MOPT is in line with the revised land policy guidelines 2014, this Authority likes to go with the proposal of the port. Incidentally, none of the users though they raised objection on the valuation of structure, has come up with any other method for valuation of the same.

As regards the request made by Coast Guard not to revise the lease rent for the premises allotted to them, the Port may examine their request as agreed by the Port at the joint hearing.

- (vii). As per clause 13 (b) of the revised Land Policy Guidelines 2014, the lease rent should not be less than 6% of the market value of land recommended by Port Trust. For arriving at the proposed lease rentals for port structures, the approved valuer has applied 6% on the fair market value of port structures as per stipulation in clause 13 (b) of the revised Land Policy Guidelines. The LAC has concluded that 6% is a reasonable rate of return and accordingly recommended to fix the reserve price for 36 port structures 6% of the valuation of structures given by approved valuer or the current lease rent whichever is higher. This recommendation of the LAC is also approved by the Board of Trustees of the Port. The proposed lease rent is in line with the revised Land Policy Guidelines.
- (viii). It is relevant here to state that this Authority while approving the general revision of the Scale of the Rates of the MOPT vide Order No. TAMP/43/2012-MOPT dated 14 July 2013 has revised the special rate of pension levy to meet the short fall in the Pension Fund Liability assessed in the said Order. Special rate @ 9% is applicable on the charges prescribed in the Scale of Rates including the Estate Rental incorporated in the SOR. The said levy is applicable from the date the revised SOR came into effect and is valid till the Financial Year 2015-16.

The LAC while reviewing its earlier report has proposed to dispense with special rate i.e. pension levy @ 9% for 36 structures. The LAC has recorded that there is no provision for the Special Rate (Pension Levy) as per the Policy for Determination for Tariff for Major Port Trusts, 2015. Further, citing that special rate (pension Levy) @ 9% is applicable only upto 31 March 2016 as per the rates approved, the LAC has recommended to dispense with the pension levy proposed for the 36 structures. The port has proposed a note stating that the Special Rate as specified at PART – V of the existing Scale of Rates shall not be applicable to Lease Rentals for premises prescribed in schedule IV under Part III – Estate Rentals. Since the above proposal of MOPT is based on recommendations of LAC and approved by the



Board, the proposed note is approved with slight modification without changing the substance of the note proposed.

It is relevant here to state that the provision for lease rent for commercial building near railway station at Vasco was inserted at Schedule –IV as Lease rent for premises vide Order No TAMP/57/2014 – MOPT dated 10 June 2015. That being so, the lease rent for 36 structures now proposed to be inserted as Schedule V under Part III – Estate Rentals. Consequently, the proposed note is slightly modified giving the reference to Schedule V Lease rent for 36 structures.

- (ix). The MOPT has proposed lease rent for Hospitals (sl. no.2), Sayantara Auditorium (sl.no.9), CME's office building (sl.no.10), Sports Academy (sl.no.11), Old Administrative Building (sl.no.12), Primary Health Centre (sl.no.15), HRD centre (sl.no.22) and few flats nos. (sl.no.24, 25, 27, 28). When sought the reason for seeking reserve price in terms of annual lease rent for these premises which are for own use of Port or Port employees, the MOPT has clarified that these premises could be leased / rented out at a future date to outside parties and hence reserve price is sought to be known for future use. As regards port quarters also for which lease rent is proposed, port has clarified that it has many surplus quarters, which can be rented out to Government Institutions, Private Organizations for residential purpose for their employees. Therefore, lease rent is sought based on the market valuation. In view of the clarification furnished by the port, the lease rent as proposed by the MOPT for these structures is also approved.
- (x) (a). The MOPT has proposed annual escalation of 5% which has the approval of the Board of Trustees of the MOPT. It is relevant here to mention that M/s. Goa Mineral Ore Exporters' Association has objected for escalation of lease rentals by 5%. As per clause 13 (c) of the revised Land Policy Guidelines, 2014 the annual escalation in the lease rent should not be less than 2%. Thus, 2% annual escalation is the minimum cap. The port has the flexibility to choose annual escalation higher than 2%. Since the annual escalation for the 36 structure proposed by the MOPT at 5% has the approval of the Board of Trustees of the MOPT, the same is approved as it is well within the frame work of the revised Land Policy Guidelines, 2014. It is relevant to state here that this Authority has, in the another proposal filed by the MOPT for fixation of lease rentals commercial building at Vasco approved vide Order dated 10 June 2015 approved annual escalation @ 5% as proposed by the port for that commercial building in line with the Land Policy Guidelines, 2014.
- (b). The port has proposed a note stating that the rates provided in the Scale of Rates shall get automatically escalated by 2% per annum for land at I, II and III and by 5% per annum for lease rentals for Premises at IV after expiry of each year from the effective date of implementation of the Scale of Rates and the escalated rates shall be considered as the prevailing scheduled rent for the concerned year. The rate so arrived shall be rounded off to nearest Rupee. It is relevant to state that while approving the Order dated 10 June 2015, the then existing note was modified incorporating 5% annual escalation for lease rent for premises (i.e. commercial building) prescribed at schedule IV. In view of insertion of the lease rent for the proposed 36 structures at schedule V, the amended note is slightly modified to include Schedule V also which is in line with the proposal of the MOPT.

14. The MOPT has proposed to implement the proposal after expiry of 30 days from the date of notification. It is to state that the Orders of this Authority generally come into effect after expiry of 30 days from the date of notification of the Order in the Gazette of India unless otherwise different arrangement is specifically mentioned in the respective tariff orders. Hence, the lease rent for 36 structures and amendment proposed to existing note 5 and the new note no. 6 proposed under Part III, is made effective after expiry of 30 days from the date of notification of the Order in the Gazette of India.

15.1. In the result, and for the reasons given above and based on a collective application of mind, this Authority approves prescription of the lease rentals for the 36 port structures at Schedule – V under Part III, Estate and Rental of the existing Scale of Rates and amendment to the existing note (5) and new note nos.6 and 7 under the Part III. Estate rental of the existing SOR as attached at **Annex - II**.

15.2. The MOPT is directed to accordingly amend the Scale of Rates (SoR).



Comparative statement of valuation of Port structures as furnished by approved valuer

Sr. No.	Description Of Property	Built up area (Sq. mts)	Rate as per State Govt. Reckoner ₹/Per Sq. Mtr.	Relevant transactions in port's vicinity	Highest rate of similar transactions	Rate As Per Approved Valuer ₹. Per Sq. Mtr.	Any Other Relevant factor (Current Rent/ SOR) per annum	Break up of valuation of Port structures by approved valuer for the built up area given in col.3			Reserve price for annual lease rent @6% on valuation of structure by approved valuer. i.e 6% *(col.11)	Monthly rent of the property	Monthly rent per sq. mtr.
								Land (Value)	Premises/ Cost of Construction (Value)	Composite Value as on 04.11.2014 (col. No.9 + col.no. 10)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11(9+10)	12	13	14
1.	Ground floor R.C.C. framed structure, building known as V1 shed, off. Menezes Braganza Road, Mormugao Port Trust, Baina (MPT), at Goa.	2042	3,500	0	0	15,000	13,05,276	2,75,67,000	30,63,000	3,06,30,000	18,37,800	1,53,150	75.00
2.	Basement+ground +upperground+firs t floor R.C.C framed structure, 100 bedded hospital building near garbage treatment plant at Headland, Sada for	111839	3,500	0	0	40,000	0	17,75,85,000	29,59,75,000	47,35,60,000	2,84,13,600	23,67,800	200.00

Sr. No.	Description Of Property	Built up area (Sq. mts)	Rate as per State Govt. Reckoner ₹. Per Sq. Mtr.	Relevant transactions in port's vicinity	Highest rate of similar transactions	Rate As Per Approved Valuer ₹. Per Sq. Mtr.	Any Other Relevant factor (Current Rent/ SOR) per annum	Break up of valuation of Port structures by approved valuer for the built up area given in col.3			Reserve price for annual lease rent @6% on valuation of structure by approved valuer. i.e 6% *(col.11)	Monthly rent of the property	Monthly rent per sq. mtr.
								Land (Value)	Premises/ Cost of Construction (Value)	Composite Value as on 04.11.2014 (col. No.9 + col.no. 10)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11(9+10)	12	13	14
	MPT at Goa												
3.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as V3 shed, off. Menezes Braganza Road, Mormugao Port Trust, Baina (MPT), at Goa	2032	3,500	0	0	15,000	12,98,909	2,74,32,000	30,48,000	3,04,80,000	18,28,800	1,52,400	75.00
4.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as V2 shed, opp Menezes Braganza Road, Mormugao Port OTrust, Baina (OMPT), at Goa	2042	3,500	0	0	15,000	13,05,276	2,75,67,000	30,63,000	3,06,30,000	18,37,800	1,53,150	75.00
5.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as T1 shed (Transit Shed),	77822	3,500	0	0	15,000	4,95,55,918	1,12,84,19,000	3,89,11,000	1,16,73,30,000	7,00,39,800	58,36,650	75.00

Sr. No.	Description Of Property	Built up area (Sq. mts)	Rate as per State Govt. Reckoner ₹/Per Sq. Mtr.	Relevant transactions in port's vicinity	Highest rate of similar transactions	Rate As Per Approved Valuer ₹. Per Sq. Mtr.	Any Other Relevant factor (Current Rent/SOR) per annum	Break up of valuation of Port structures by approved valuer for the built up area given in col.3			Reserve price for annual lease rent @6% on valuation of structure by approved valuer. i.e 6% *(col.11)	Monthly rent of the property	Monthly rent per sq. mtr.
								Land (Value)	Premises/ Cost of Construction (Value)	Composite Value as on 04.11.2014 (col. No.9 + col.no. 10)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11(9+10)	12	13	14
	Near Berth No.10, inside custom bound area, Mormugao Port Trust, Vasco at Goa.												
6.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as T2 shed (Transit Shed), Near Berth No.10, inside custom bound area, Mormugao Port Trust, at Goa	5089	3,500	0	0	15,000	32,40,905	7,37,90,500	25,44,500	7,63,35,000	45,80,100	3,81,675	75.00
7.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as T3 shed (Transit Shed), Near Berth No.10, inside custom bound area,	5089	3,500	0	0	15,000	32,40,905	7,37,90,500	25,44,500	7,63,35,000	45,80,100	3,81,675	75.00

Sr. No.	Description Of Property	Built up area (Sq. mts)	Rate as per State Govt. Reckoner ₹. Per Sq. Mtr.	Relevant transactions in port's vicinity	Highest rate of similar transactions	Rate As Per Approved Valuer ₹. Per Sq. Mtr.	Any Other Relevant factor (Current Rent/ SOR) per annum	Break up of valuation of Port structures by approved valuer for the built up area given in col.3			Reserve price for annual lease rent @6% on valuation of structure by approved valuer. i.e 6% *(col.11)	Monthly rent of the property	Monthly rent per sq. mtr.
								Land (Value)	Premises/ Cost of Construction (Value)	Composite Value as on 04.11.2014 (col. No.9 + col.no. 10)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11(9+10)	12	13	14
	Mormugao Port Trust, at Vasco-Goa												
8.	Ground+2 upper floor, building which is known as G.C.B building near berth no.11 at Harbour, MPT, Goa.	2195	3,500	0	0	36,000	32,52,463	3,95,10,000	3,95,10,000	7,90,20,000	47,41,200	3,95,100	180.00
9.	Ground floor with balcony R.C.C framed structure, building known as Sayantara Auditorium, MPT, Headland Sada, Vasco-Goa.	1289	3,500	0	0	32,000	0	2,32,02,000	1,80,46,000	4,12,48,000	24,74,880	2,06,240	160.00
10.	Ground +2 upper floor building which is known as old CME's office building, MPT at Jetty, Goa.	1926	3,500	0	0	36,000	0	3,65,94,000	3,27,42,000	6,93,36,000	41,60,160	3,46,680	180.00

Sr. No.	Description Of Property	Built up area (Sq.mts)	Rate as per State Govt. Reckoner ₹.Per Sq. Mtr.	Relevant transactions in port's vicinity	Highest rate of similar transactions	Rate As Per Approved Valuer ₹. Per Sq. Mtr.	Any Other Relevant factor (Current Rent/ SOR) per annum	Break up of valuation of Port structures by approved valuer for the built up area given in col.3			Reserve price for annual lease rent @6% on valuation of structure by approved valuer. i.e 6% *(col.11)	Monthly rent of the property	Monthly rent per sq. mtr.
								Land (Value)	Premises/ Cost of Construction (Value)	Composite Value as on 04.11.2014 (col. No.9 + col.no. 10)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11(9+10)	12	13	14
11.	Ground +2 upper floor R.C.C framed structure. building known as Sports Academy, MPT at Baina, Goa.	1074	3,500	0	0	45,000	35,52,319	3,22,20,000	1,61,10,000	4,83,30,000	28,99,800	2,96,077	275.63
12.	Ground+3+partly 4th upper floor R.C.C framed structure, building known as "Old Administrative Building" inside custom bound area at Harbour. MPT, Vasco.	4666	3,500	0	0	40,500	73,46,150	10,49,85,000	8,39,88,000	18,89,73,000	1,13,38,380	9,44,865	202.50
13.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as MPT shopping complex at Harbour, MPT.	872	3,500	0	0	28,000	0	1,83,12,000	61,04,000	2,44,16,000	14,64,960	1,22,080	140.00

Sr. No.	Description Of Property	Built up area (Sq. mts)	Rate as per State Govt. Reckoner ₹. Per Sq. Mtr.	Relevant transactions in port's vicinity	Highest rate of similar transactions	Rate As Per Approved Valuer ₹. Per Sq. Mtr.	Any Other Relevant factor (Current Rent/SOR) per annum	Break up of valuation of Port structures by approved valuer for the built up area given in col.3			Reserve price for annual lease rent @6% on valuation of structure by approved valuer. i.e 6% *(col.11)	Monthly rent of the property	Monthly rent per sq. mtr.
								Land (Value)	Premises/ Cost of Construction (Value)	Composite Value as on 04.11.2014 (col. No.9 + col.no. 10)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11(9+10)	12	13	14
	Sada, Vasco, Goa.												
14.	Three No's of Ground+1 upper floor R.C.C framed structure Commercial cum Residential building known as MPT Shopping Complex at Headland, MPT, Sada, Vasco.	2184	3,500	0	0	26,000	1,27,30,798	4,65,92,000	1,01,92,000	5,67,84,000	34,07,040	10,60,900	485.76
15.	Ground floor R.C.C framed structure. building known as old Primary Health Centre, MPT at Headland Sada, Goa.	391	3,500	0	0	36,000	0	86,02,000	54,74,000	1,40,76,000	8,44,560	70,380	180.00
16.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as Dr.	537	3,500	0	0	36,000	0	1,18,14,000	75,18,000	1,93,32,000	11,59,920	96,660	180.00

Sr. No.	Description Of Property	Built up area (Sq. mts)	Rate as per State Govt. Reckoner ₹.Per Sq. Mtr.	Relevant transactions in port's vicinity	Highest rate of similar transactions	Rate As Per Approved Valuer ₹. Per Sq. Mtr.	Any Other Relevant factor (Current Rent/ SOR) per annum	Break up of valuation of Port structures by approved valuer for the built up area given in col.3			Reserve price for annual lease rent @6% on valuation of structure by approved valuer. i.e 6% *(col.11)	Monthly rent of the property	Monthly rent per sq. mtr.
								Land (Value)	Premises/ Cost of Construction (Value)	Composite Value as on 04.11.2014 (col. No.9 + col.no. 10)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11(9+10)	12	13	14
	Ambedkar Vocational Centre at Headland, MPT, Goa.												
17.	Ground floor framed structure, known as CHLD Community Building at Headland, MPT, Goa.	264	3,500	0	0	36,000	0	58,08,000	36,96,000	95,04,000	5,70,240	47,520	180.00
18.	Ground+2 upper floor R.C.C framed structure building known: as Port Users Building inside custom bound area, Major Bunder, MPT at Vasco, Goa.	516	3,500	0	0	32,000	0	1,03,20,000	61,92,000	1,65,12,000	9,90,720	82,560	160.00

Sr. No.	Description Of Property	Built up area (Sq. mts)	Rate as per State Govt. Reckoner ₹.Per Sq. Mtr.	Relevant transactions in port's vicinity	Highest rate of similar transactions	Rate As Per Approved Valuer ₹. Per Sq. Mtr.	Any Other Relevant factor (Current Rent/ SOR) per annum	Break up of valuation of Port structures by approved valuer for the built up area given in col.3			Reserve price for annual lease rent @6% on valuation of structure by approved valuer. i.e 6% *(col.11)	Monthly rent of the property	Monthly rent per sq. mtr.
								Land (Value)	Premises/ Cost of Construction (Value)	Composite Value as on 04.11.2014 (col. No.9 + col.no. 10)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11(9+10)	12	13	14
19.	Ground floor R.C.C framed structure, known as 'Old Power House' building near berth No.11 at Harbour, Mormugao Port Trust, Vasco, Goa.	816	3,500	0	0	27,000	6,52,049	1,55,04,000	65,28,000	2,20,32,000	13,21,920	1,10,160	135.00
20.	Ground floor load bearing structure, building known as Sub Standard Quarters at Desterro, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	503	3,500	0	0	15,000	0	71,67,750	3,77,250	75,45,000	4,52,700	37,725	75.00
21.	Ground floor R.C.C framed structure, Building known as Information Centre (SBI ATM) at Headland,	22	3,500	0	0	78,000	96,632	13,86,000	3,30,000	17,16,000	1,02,960	8,580	390.00



Sr. No.	Description Of Property	Built up area (Sq. mts)	Rate as per State Govt. Reckoner ₹.Per Sq. Mtr.	Relevant transactions in port's vicinity	Highest rate of similar transactions	Rate As Per Approved Valuer ₹. Per Sq. Mtr.	Any Other Relevant factor (Current Rent/ SOR) per annum	Break up of valuation of Port structures by approved valuer for the built up area given in col.3			Reserve price for annual lease rent @6% on valuation of structure by approved valuer. i.e 6% *(col.11)	Monthly rent of the property	Monthly rent per sq. mtr.
								Land (Value)	Premises/ Cost of Construction (Value)	Composite Value as on 04.11.2014 (col. No.9 + col.no. 10)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11(9+10)	12	13	14
	Mormugao Port Trust(MPT), Goa.												
22.	Ground +1 upper floor R.C.C framed structure, Building known as HRD Centre, Mormugao Port Trust (MPT) at Headland, Goa	514	3,500	0	0	60,000	0	2,31,30,000	77,10,000	3,08,40,000	18,50,400	1,54,200	300.00
23.	Ground floor load bearing & Ground +1 upper floor R.C.C framed structure known as Office Club Buildings, near main bus- Stopat Headland, Mormugao Port Trust (MPT) at Vasco, Goa.	792	3,500	0	0	45,000	0	2,37,60,000	1,18,80,000	3,56,40,000	21,38,400	1,78,200	225.00

Sr. No.	Description Of Property	Built up area (Sq. mts)	Rate as per State Govt. Reckoner ₹. Per Sq. Mtr.	Relevant transactions in port's vicinity	Highest rate of similar transactions	Rate As Per Approved Valuer ₹. Per Sq. Mtr.	Any Other Relevant factor (Current Rent/ SOR) per annum	Break up of valuation of Port structures by approved valuer for the built up area given in col.3			Reserve price for annual lease rent @6% on valuation of structure by approved valuer. i.e 6% *(col.11)	Monthly rent of the property	Monthly rent per sq. mtr.
								Land (Value)	Premises/ Cost of Construction (Value)	Composite Value as on 04.11.2014 (col. No.9 + col.no. 10)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11(9+10)	12	13	14
24.	Flat No 191/1/4 on ground floor, building known as "A" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	42	3,500	0	0	28,000	0	8,82,000	2,94,000	11,76,000	70,560	5,880	140.00
25.	Flat No 205 (2/2) on 1st floor, building known as "B" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	61	3,500	0	0	28,000	0	13,42,000	3,66,000	17,08,000	1,02,480	8,540	140.00
26.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as T4 shed (Transit Shed), Near Gate No.1, inside custom bound area, Mormugao Port Trust (MPT) at	6900	3,500	0	0	15,000	43,93,368	10,00,50,000	34,50,000	10,35,00,000	62,10,000	5,17,500	75.00

Sr. No.	Description Of Property	Built up area (Sq. mts)	Rate as per State Govt. Reckoner ₹.Per Sq. Mtr.	Relevant transactions in port's vicinity	Highest rate of similar transactions	Rate As Per Approved Valuer ₹. Per Sq. Mtr.	Any Other Relevant factor (Current Rent/ SOR) per annum	Break up of valuation of Port structures by approved valuer for the built up area given in col.3			Reserve price for annual lease rent @6% on valuation of structure by approved valuer. i.e 6% *(col.11)	Monthly rent of the property	Monthly rent per sq. mtr.
								Land (Value)	Premises/ Cost of Construction (Value)	Composite Value as on 04.11.2014 (col. No.9 + col.no. 10)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11(9+10)	12	13	14
	Vasco, Goa.												
27.	Flat No 148 on ground floor, building known as "C" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Vasco, Goa.	91	3,500	0	0	28,000	0	14,56,000	10,92,000	25,48,000	1,52,880	12,740	140.00
28.	Flat No A on ground floor, building known as "D" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	211	3,500	0	0	28,000	0	27,43,000	31,65,000	59,08,000	3,54,480	29,540	140.00
29.	Ground + 1 upper floor bungalow for Head of Department at Headland, Vasco Goa.	232	3,500	0	0	55,000	0	81,20,000	46,40,000	1,27,60,000	7,65,600	63,800	275.00

Sr. No.	Description Of Property	Built up area (Sq. mts)	Rate as per State Govt. Reckoner ₹. Per Sq. Mtr.	Relevant transactions in port's vicinity	Highest rate of similar transactions	Rate As Per Approved Valuer ₹. Per Sq. Mtr.	Any Other Relevant factor (Current Rent/ SOR) per annum	Break up of valuation of Port structures by approved valuer for the built up area given in col.3			Reserve price for annual lease rent @6% on valuation of structure by approved valuer. i.e 6% *(col.11)	Monthly rent of the property	Monthly rent per sq. mtr.
								Land (Value)	Premises/ Cost of Construction (Value)	Composite Value as on 04.11.2014 (col. No.9 + col.no. 10)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11(9+10)	12	13	14
30.	Developed land parcel, proposed used for C.F.S. which is owned by 'Mormugao Port Trust', near AC plant, Ganesh Benzo Plast Tanks, at Bogda, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	20000	3,500	0	0	13,500	0	27,00,00,000		27,00,00,000	1,62,00,000	13,50,000	67.50
31.	Ground+3 upper floor building, R.C.C framed structure building known as Cruise Business Centre (Old CHLD Building) at Harbour, Mormugao Port Trust, Vasco, Goa.	1220	3,500	0	0	40,500	24,90,557	2,74,50,000	2,19,60,000	4,94,10,000	29,64,600	2,47,050	202.50
32.	Ground floor framed structure, building	569	3,500	0	0	36,000	0	1,25,18,000	79,66,000	2,04,84,000	12,29,040	1,02,420	180.00

Sr. No.	Description Of Property	Built up area (Sq. mts)	Rate as per State Govt. Reckoner ₹.Per Sq. Mtr.	Relevant transactions in port's vicinity	Highest rate of similar transactions	Rate As Per Approved Valuer ₹. Per Sq. Mtr.	Any Other Relevant factor (Current Rent/ SOR) per annum	Break up of valuation of Port structures by approved valuer for the built up area given in col.3			Reserve price for annual lease rent @6% on valuation of structure by approved valuer. i.e 6% *(col.11)	Monthly rent of the property	Monthly rent per sq. mtr.
								Land (Value)	Premises/ Cost of Construction (Value)	Composite Value as on 04.11.2014 (col. No.9 + col.no. 10)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11(9+10)	12	13	14
	known as Civil Engineering Maintenance Site Office at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa												
33.	Land with existing old structure which is known by 'Old MPT Hospital Building', behind Sanjeevani Hospital and Anandf Square Building. at Baina, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	11109	3,500	0	0	15,000	0	16,66,35,000	-	16,66,35,000	99,98,100	8,33,175	75.00
34.	Land with existing old structure which is known by 'Old Palace Hotel Building', inside custom bound area	2207	3,500	0	0	10,000	0	2,20,70,000	-	2,20,70,000	13,24,200	1,10,350	50.00

Sr. No.	Description Of Property	Built up area (Sq. mts)	Rate as per State Govt. Reckoner ₹. Per Sq. Mtr.	Relevant transactions in port's vicinity	Highest rate of similar transactions	Rate As Per Approved Valuer ₹. Per Sq. Mtr.	Any Other Relevant factor (Current Rent/ SOR) per annum	Break up of valuation of Port structures by approved valuer for the built up area given in col.3			Reserve price for annual lease rent @6% on valuation of structure by approved valuer. i.e 6% *(col.11)	Monthly rent of the property	Monthly rent per sq. mtr.
								Land (Value)	Premises/ Cost of Construction (Value)	Composite Value as on 04.11.2014 (col. No.9 + col.no. 10)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11(9+10)	12	13	14
	at Harbour, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.												
35.	Developed land with existing building, which is known as 'MPT Institute', adjacent to Swatantra Path, Next to Bank of Baroda, Mormugao Port Trust (MPT), Vasco, Goa.	703	3,500	0	0	2,31,781	0	15,31,00,000	98,42,000	16,29,42,000	97,76,523	8,14,710	1158.90
36.	Stilt + 6 floor R.C.C framed Structure, building known as "IOCL/Port Users Building", inside custom bound area at Harbour, Mormugao Port Trust (MPT) Oat	935	3,500	0	0	49,500	0	2,75,82,500	1,87,00,000	4,62,82,500	27,76,950	2,31,413	247.50

Sr. No.	Description Of Property	Built up area (Sq. mts)	Rate as per State Govt. Reckoner ₹. Per Sq. Mtr.	Relevant transactions in port's vicinity	Highest rate of similar transactions	Rate As Per Approved Valuer ₹. Per Sq. Mtr.	Any Other Relevant factor (Current Rent/ SOR) per annum	Break up of valuation of Port structures by approved valuer for the built up area given in col.3			Reserve price for annual lease rent @6% on valuation of structure by approved valuer. i.e 6% *(col.11)	Monthly rent of the property	Monthly rent per sq. mtr.
								Land (Value)	Premises/ Cost of Construction (Value)	Composite Value as on 04.11.2014 (col. No.9 + col.no. 10)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11(9+10)	12	13	14
	Vasco, Goa												

Annex-II

## PART - III

## ESTATE RENTALS

(i). Insert Schedule V - Lease rent for premises (36 structures) after Schedule IV - Lease rent for Premises in the existing Part III - Estate Rental

“(v). Lease Rent for Premises (36 structures)

Sr. No.	Description	Lease rent per sq. mtr. per month or part thereof (in `)
1.	Ground floor R.C.C. framed structure, building known as V1 shed, off. Menezes Braganza Road, Mormugao Port Trust, Baina (MPT), at Goa.	75.00
2.	Basement+ground+upperground+first floor R.C.C framed structure, 100 bedded hospital building near garbage treatment plant at Headland, Sada for MPT at Goa	200.00
3.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as V3 shed, off. Menezes Braganza Road, Mormugao Port Trust, Baina (MPT), at Goa	75.00
4.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as V2 shed, opp Menezes Braganza Road, Mormugao Port Trust, Baina (MPT), at Goa	75.00
5.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as T1 shed (Transit Shed), Near Berth No.10, inside custom bound area, Mormugao Port	75.00

Sr. No.	Description	Lease rent per sq. mtr. per month or part thereof (in `)
	Trust, Vasco at Goa.	
6.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as T2 shed (Transit Shed), Near Berth No.10, inside custom bound area, Mormugao Port Trust, at Goa	75.00
7.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as T3 shed (Transit Shed), Near Berth No.10, inside custom bound area, Mormugao Port Trust, at Vasco-Goa	75.00
8.	Ground+2 upper floor, building which is known as G.C.B building near berth no.11 at Harbour, MPT, Goa.	180.00
9.	Ground floor with balcony R.C.C framed structure, building known as Sayantara Auditorium, MPT, Headland Sada, Vasco-Goa.	160.00
10.	Ground +2 upper floor building which is known as old CME's office building, MPT at Jetty, Goa.	180.00
11.	Ground +2 upper floor R.C.C framed structure, building known as Sports Academy, MPT at Baina, Goa.	275.63
12.	Ground+3+partly 4th upper floor R.C.C framed structure, building known as "Old Administrative Building" inside custom bound area at Harbour, MPT, Vasco.	202.50
13.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as MPT shopping complex at Harbour, MPT, Sada, Vasco, Goa.	140.00
14.	Three No's of Ground+1 upper floor R.C.C framed structure Commercial cum Residential building known as MPT Shopping Complex at Headland, MPT, Sada, Vasco.	485.76
15.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as old Primary Health Centre, MPT at Headland Sada, Goa.	180.00
16.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as Dr.Ambedkar Vocational centre at Headland, MPT, Goa.	180.00
17.	Ground floor R.C.C framed structure, known as CHLD Community Building at Headland, MPT, Goa.	180.00
18.	Ground+2 upper floor R.C.C framed structure building known as Port Users Building inside custom bound area, Major Bunder, MPT at Vasco, Goa.	367.00
19.	Ground floor R.C.C framed structure, known as 'Old Power House' building near berth No.11 at Harbour, Mormugao Port Trust, Vasco, Goa.	135.00
20.	Ground floor load bearing structure, building known as Sub Standard Quarters at Desterro, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	75.00
21.	Ground floor R.C.C framed structure, Building known as Information Centre (SBI ATM) at Headland, Mormugao Port Trust(MPT), Goa.	390.00
22.	Ground +1 upper floor R.C.C framed structure, Building known as HRD Centre, Mormugao Port Trust (MPT) at Headland, Goa	300.00
23.	Ground floor load bearing & Ground +1 upper floor R.C.C framed structure known as Office Club Buildings, near main bus- Stopat Headland, Mormugao Port Trust (MPT) at Vasco, Goa.	225.00
24.	Flat No 191/1/4 on ground floor, building known as "A" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	140.00
25.	Flat No 205 (2/2) on 1st floor, building known as "B" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	140.00
26.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as T4 shed (Transit Shed), Near Gate No.1, inside custom bound area, Mormugao Port Trust (MPT) at Vasco, Goa.	75.00
27.	Flat No 148 on ground floor, building known as "C" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Vasco, Goa.	140.00
28.	Flat No A on ground floor, building known as "D" type Quarters at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	140.00
29.	Ground + 1 upper floor bungalow for Head of Department at Headland, Vasco Goa.	275.00
30.	Developed land parcel, proposed used for C.F.S, which is owned by 'Mormugao Port Trust', near AC plant, Ganesh Benzo Plast Tanks, at Bogda, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	67.50
31.	Ground+3 upper floor building, R.C.C framed structure building known as Cruise Business Centre (Old CHLD Building) at Harbour, Mormugao Port Trust, Vasco, Goa.	202.50



Sr. No.	Description	Lease rent per sq. mtr. per month or part thereof (in `)
32.	Ground floor R.C.C framed structure, building known as Civil Engineering Maintenance Site Office at Headland, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	180.00
33	Land with existing old structure which is known by 'Old MPT Hospital Building', behind Sanjeevani Hospital and Anand Square Building, at Baina, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	75.00
34.	Land with existing old structure which is known by 'Old Palace Hotel Building', inside custom bound area at Harbour, Mormugao Port Trust (MPT), Goa.	100.00
35	Developed land with existing building, which is known as 'MPT Institute', adjacent to Swatantra Path, Next to Bank of Baroda, Mormugao Port Trust (MPT), Vasco, Goa.	1,158.90
36.	Stilt + 6 Upper floor R.C.C framed Structure, building known as " IOCL/Port Users Building", inside custom bound area at Harbour, Mormugao Port Trust (MPT) at Vasco, Goa	247.50

**(ii). The existing note no. 5 under Part III Estate Rental to be replaced with the following:**

“(ii). The rates provided in the Scale of Rates shall get automatically escalated by 2% per annum for land at I, II and III and by 5% per annum for Lease Rentals for Premises at I' at V' after expiry of each year from the effective date of implementation of the Scale of Rates and escalated rates shall be considered as the prevailing Scheduled Rent for the concerned year. The rate so arrived is rounded off to the nearest Rupee”.

**(iii). Insert the following note no 6 after note no. 5 in the existing Part III Estate Rental:**

“The Special Rate prescribed at PART – V' of the general revision of Scale of Rates approved by the Authority vide Order No. TAMP/43/2012-MOPT dated 14 June 2013 shall not be applicable to the Lease Rent for Premises (36 structures) prescribed at Schedule V above”.

**(iv). Insert the following note no 7 in the existing Part III Estate Rental:**

“The lease rent prescribed for structures at V' above shall be valid for 5 years from the date this order comes into effect”.